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: 154 /LSG-TCKT	*TP.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 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) Năm 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 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: 19/3/2026 15:38:16

+ 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 19 /03/2026 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

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

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Năm 2025
- Về việc giải trình LNST chênh lệch trước - sau kiểm toán trên 5% và có biến động trên 10% so cùng kỳ năm trước.;

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

M.S.D.N: 0301316... 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

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:153/LSG-TCKT Về việc giải trình LNST chênh lệch trước - sau kiểm toán trên 5% và có biến động trên 10% so cùng kỳ năm trước.	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 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 khoản 4 Điều 14 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.

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na kính giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, đồng thời biến động từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu và thu nhập khác	190.106.907.594	180.829.326.695	9.277.580.899	5,13
Tổng chi phí	164.275.411.468	177.214.300.774	(12.938.889.306)	(7,30)
Lợi nhuận trước thuế	25.831.496.126	3.615.025.921	22.216.470.205	614,56
Lợi nhuận sau thuế	20.505.156.239	2.731.912.554	17.773.243.685	650,58

1. Giải trình chênh lệch LNST trước và sau kiểm toán:

Theo Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 đã được kiểm toán, tổng thu nhập của Công ty đạt 190,11 tỷ đồng, tăng 4,70 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,53% so với số liệu trước kiểm toán. Theo đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 20,51 tỷ đồng, tăng 22,82% so với số liệu trước kiểm toán.

Nguyên nhân chủ yếu là trong quá trình hoàn thiện BCTC năm 2025, Công ty đã rà soát và điều chỉnh ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính liên quan đến lãi tiền gửi phát sinh từ khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án. Việc điều chỉnh này làm doanh thu hoạt động tài chính và lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán tăng so với số liệu trước kiểm toán.

2. Giải trình biến động LNST năm 2025 so với cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 đạt 20,51 tỷ đồng, tăng 17,77 tỷ đồng, tương ứng tăng 650,58% so với năm 2024.

Nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng mạnh gồm:

- ✓ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 8,02 tỷ đồng, tăng 234,16% so với cùng kỳ;
- ✓ Thu nhập khác đạt 86,24 tỷ đồng, tăng 23,12% so với cùng kỳ, chủ yếu phát sinh từ khoản phí tham gia dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư;
- ✓ Chi phí tài chính giảm 10,59% so với cùng kỳ.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 đạt 95,85 tỷ đồng, giảm 10,73% so với năm trước và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 1,21 tỷ đồng, là các yếu tố làm giảm bớt mức tăng lợi nhuận trong kỳ.

Nhìn chung, lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng mạnh chủ yếu do Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác lớn trong năm, đồng thời doanh thu dịch vụ tăng và chi phí tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

RSM

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên
Ông Vũ Trung Trực	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Vũ Hoài	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban 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
Tổng Giám đốc
Ngày 10 tháng 3 năm 2026

RSM

RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, toà nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

Số: 21/2026/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 33. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM.
Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng.
Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính" và Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính" của Báo cáo tài chính kèm theo, liên quan đến tiến độ của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Cho đến ngày 31/12/2025, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức của cơ quan có thẩm quyền về việc được phép tiếp tục thi công dự án này.

Tuy nhiên, ngày 12/02/2026, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố, thống nhất cho phép dự án được tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo. Đồng thời, Ủy ban Nhân dân Thành phố đã giao các cơ quan chức năng liên quan chủ động thực hiện các thủ tục hành chính về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án sớm tái khởi động, với thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026. Dựa trên bằng chứng pháp lý này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI

Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Lê Đại Dương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4650-2026-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**717.136.485.017**	**486.415.572.152**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**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**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**625.176.474.182**	**370.143.166.833**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.728.300.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.642.441.593	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	587.000.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	31.805.732.589	23.895.698.240
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**43.366.694.126**	**43.858.275.384**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.366.694.126	43.854.404.927
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.436.566.098.959**	**1.869.002.517.890**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**86.903.681.147**	**526.075.442.466**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	86.903.681.147	55.075.442.466
II. Tài sản cố định	**220**		**225.664.192**	**371.515.324**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		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		-	-
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, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	108.607.703.644	106.774.041.536
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.7**	-	-
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**		**83.654.770.996**	**81.137.556.806**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	82.994.770.996	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	660.000.000	651.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.153.702.583.976**	**2.355.418.090.042**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.063.527.714.076**	**1.312.390.523.519**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.010.287.714.076**	**368.150.523.519**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		244.291.585	165.321.541
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	11.086.038.618	1.381.856.816
3. Phải trả người lao động	314		1.685.935.794	808.997.059
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	30.648.410.959	24.003.968.533
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	965.153.513.176	22.473.877.036
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	-	318.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.469.523.944	1.316.502.534
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.240.000.000**	**944.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	53.240.000.000	944.240.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.12**	**1.090.174.869.900**	**1.043.027.566.523**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.090.174.869.900**	**1.043.027.566.523**
1. Vốn góp của 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		188.609.350.271	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*168.104.194.032*	*138.730.134.340*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*20.505.156.239*	*2.731.912.554*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.153.702.583.976**	**2.355.418.090.042**

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

Ngày 10 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	**01**	**5.1**	**8.020.000.000**	**3.425.000.000**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	**10**		**8.020.000.000**	**3.425.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	4.371.212.991	1.045.820.785
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	**20**		**3.648.787.009**	**2.379.179.215**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	95.845.951.541	107.360.405.575
7. Chi phí tài chính	22	5.4	146.821.935.202	164.207.141.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*146.821.935.202*	*164.207.141.206*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	13.079.928.087	11.874.827.262
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(60.407.124.739)**	**(66.342.383.678)**
11. Thu nhập khác	31	5.6	86.240.956.053	70.043.921.120
12. Chi phí khác	32		2.335.188	86.511.521
13. Lợi nhuận khác	**40**		**86.238.620.865**	**69.957.409.599**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**25.831.496.126**	**3.615.025.921**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	5.335.339.887	884.113.367
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(9.000.000)	(1.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**20.505.156.239**	**2.731.912.554**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	227,84	10,35
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	227,84	10,35

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	**Trần Thành Nhơn**	**Ngô Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 10 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**5.7**	**25.831.496.126**	**3.615.025.921**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	145.851.132	145.851.132
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(95.845.951.541)	(107.360.405.575)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	146.821.935.202	164.207.141.206
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**76.953.330.919**	**60.607.612.684**
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(6.769.709.290)	(1.604.065.802)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.363.979.330)	(4.856.859.316)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		7.553.864.061	(17.470.518.921)
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(2.504.343.733)	(4.089.056.327)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(140.954.766.745)	(161.405.327.509)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.646.978.590)	(652.625.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(74.116.696.075)**	**(130.769.725.439)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(15.000.000.000)	(811.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		239.000.000.000	841.004.061.623
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(530.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		53.000.000.000	944.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		91.683.972.740	110.908.106.648
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**368.683.972.740**	**554.912.168.271**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(318.000.000.000)	(373.726.435.623)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(388.089.891)	(440.633.181)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(318.388.089.891)**	**(374.167.068.804)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**(23.820.813.226)**	**49.975.374.028**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.1**	**72.414.129.935**	**22.438.755.907**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4.1**	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**

(i) Chi tiết tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

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

Ngày 10 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 04/6/2025 về thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 25 người (tại ngày 01/01/2025 là 25 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trên 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" – dự án cốt lõi của Công ty – tiếp tục trong tình trạng tạm dừng thi công để chờ các quyết định phê duyệt chính thức từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, như đã được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính", ngày 12/02/2026, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố. Theo đó, Ủy ban Nhân dân Thành phố đã thống nhất cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo, đồng thời giao các cơ quan chức năng chủ động thực hiện các thủ tục hành chính liên quan về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng với thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026.

Dựa trên cơ sở các tiến triển pháp lý nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá và nhận định rằng các rủi ro liên quan đến khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty đã được khắc phục. Do đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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.

3.3 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 đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho 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. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

3.10 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

Thu nhập khác

Khoản thu nhập khác trong năm chủ yếu là khoản phí các đối tác đã trả cho Công ty để có quyền tham gia góp vốn phát triển Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp đối tác rút khỏi Hợp đồng hợp tác, Công ty phải hoàn trả lại vốn góp và bồi thường thiệt hại (chi phí sử dụng vốn), nhưng không bao gồm khoản phí để có quyền góp vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản bị gián đoạn trong thời gian dài không cần thiết cho việc chuẩn bị tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Trong trường hợp dự án tạm dừng hoặc chậm triển khai kéo dài, các chi phí lãi vay phát sinh trong thời gian này không đủ điều kiện vốn hóa và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

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

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

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại với thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 8%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2026. Cụ thể, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	46.404.912	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.546.911.797	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền (i)	46.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất 3,15%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	***587.000.000.000***	***340.000.000.000***
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tràng An (i)	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Thương mại Hải Sa	-	239.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development (ii)	231.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility (iii)	154.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital (iv)	86.000.000.000	-
Công ty khác	15.000.000.000	-
Cộng	**587.000.000.000**	**340.000.000.000**
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	-	***471.000.000.000***
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development	-	231.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility	-	154.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital	-	86.000.000.000
Cộng	-	**471.000.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.2 Phải thu về cho vay (tiếp)

Thông tin chi tiết của các khoản phải thu về cho vay như sau:

Hợp đồng	Số tiền cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trả gốc	Thời hạn trả lãi	Tài sản đảm bảo
(i) 177/2024/HĐ/LSG-TA ngày 17/7/2024	101.000.000.000	13,1	Ngày 17/07/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	- Các quyền đòi nợ/khoản phải thu từ các hợp đồng/giao dịch của Bên vay đối với bên thứ ba phát sinh từ vốn vay của Bên cho vay và/hoặc khả năng tài chính, vốn, uy tín của Bên vay và phương án kinh doanh (nếu có); và/hoặc - Trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp cùng với cổ tức, lợi ích phát sinh từ trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Bên vay tại các tổ chức phát hành.
(ii) 605/2024/HĐ/LSG-DD ngày 06/5/2024	231.000.000.000	13,1	Ngày 06/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	
(iii) 705/2024/HĐ/LSG-FL ngày 07/5/2024	154.000.000.000	13,1	Ngày 07/05/2026	Trả lãi 03 tháng/lần	
(iv) 24-0606/HĐV/LSG-VPC ngày 06/6/2024	86.000.000.000	13,1	Ngày 06/06/2026	Trả cùng với kỳ trả nợ gốc	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.3 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	***31.805.732.589***	***23.895.698.240***
Tạm ứng	71.787.997	48.177.691
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	31.733.944.592	23.847.520.549
- Lãi tiền gửi	*1.972.525.406*	-
- Lãi cho vay	*29.761.419.186*	*23.847.520.549*
Cộng	**31.805.732.589**	**23.895.698.240**
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	***86.903.681.147***	***55.075.442.466***
Phải thu về lãi cho vay	-	6.450.942.466
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	86.869.181.147	48.590.000.000
- Số tiền gốc	*48.590.000.000*	*48.590.000.000*
- Tiền lãi nhập gốc	*38.279.181.147*	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Cộng	**86.903.681.147**	**55.075.442.466**

(i) Đây là số dư phải thu về lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu về cho vay" và số dư dự thu về lãi tiền gửi của khoản ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) với số tiền gốc là 48.590.000.000 VND, tiền lãi nhập gốc là 38.279.181.147 VND và tiền lãi dự thu là 1.972.525.406 VND. Công ty đánh giá khoản tiền lãi này có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai vì dự án sẽ được tiếp tục thực hiện, do đó đã ghi nhận khoản tiền lãi này trong năm 2025 theo Tờ trình số 14/TTr-TCKT ngày 31/12/2025 đã được Tổng Giám đốc phê duyệt.

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.157.174.278.980	1.154.643.961.758
Cộng	**1.157.174.278.980**	**1.154.643.961.758**

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND. Kể từ năm 2024, Công ty đã ghi nhận lãi vay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do dự án tạm dừng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp)

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, do dự án tạm dừng triển khai trong thời gian dài vì phát sinh các thủ tục pháp lý này và để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí lãi vay liên quan đến dự án trong năm 2025 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính", Công ty đã nhận được văn bản số 169/TB-VP ngày 12/02/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	-	3.870.457
Cộng	**-**	**3.870.457**
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	82.637.112	80.635.189
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier" (i)	82.912.133.884	80.405.921.617
Cộng	**82.994.770.996**	**80.486.556.806**

(i) Đây là chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại.

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**108.607.703.644**	**106.774.041.536**
Cao ốc Dragon Tower	75.265.169.088	74.017.205.366
Trung tâm thương mại Dragon Mall	33.342.534.556	32.756.836.170
Cộng	**108.607.703.644**	**106.774.041.536**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2025, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927		447.339.796	935.050.597	43.366.694.126	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	711.454.547	711.454.547	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	884.113.367	2.384.113.367	12.445.876.672	-	10.945.876.672
Thuế thu nhập cá nhân	-	497.743.449	2.165.425.694	1.807.844.191	-	140.161.946
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	206.428.349	206.428.349	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	**-**	**1.381.856.816**	**5.471.421.957**	**15.175.603.759**	**-**	**11.086.038.618**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC phải trả	30.348.410.959	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	300.000.000	255.000.000
Cộng	**30.648.410.959**	**24.003.968.533**

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan	***5.939.978.925***	***6.328.068.816***
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.939.978.925	6.328.068.816
Phải trả bên thứ ba	***959.213.534.251***	***16.145.808.220***
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	6.773.534.251	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.440.000.000	8.640.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	944.000.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	*514.000.000.000*	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	*430.000.000.000*	-
Cộng	**965.153.513.176**	**22.473.877.036**
Dài hạn		
Phải trả bên thứ ba	***53.240.000.000***	***944.240.000.000***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	53.000.000.000	944.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	-	*514.000.000.000*
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	-	*430.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	*53.000.000.000*	-
Cộng	**53.240.000.000**	**944.240.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.10 Phải trả khác (tiếp)

(i) Thông tin chi tiết của các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tượng	Hợp đồng	Số tiền hợp tác (VND)	Số tiền đã góp tại ngày 31/12/2025 (VND)	Phân chia lợi nhuận	Thời hạn	Mục đích
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	2304/2024/HĐHTKD/PL-LSG ngày 23/4/2024	514.000.000.000	514.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 14/5/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	285/2024/HTKD/TL-LSG ngày 28/5/2024	430.000.000.000	430.000.000.000	13 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	24 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 10/6/2024	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	1609/2025/HĐTĐ/LSG-PNG ngày 16/9/2025	516.000.000.000	53.000.000.000	Lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn vào Dự án với điều kiện Dự án kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính có liên quan khác theo quy định của pháp luật	02 năm kể từ ngày thanh toán Đợt 2 trong năm 2026	Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh phần công trình Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Dragon Riverside City.
	Tổng cộng	**1.460.000.000.000**	**997.000.000.000**			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	**318.000.000.000**	**318.000.000.000**	**-**	**318.000.000.000**	**-**	**-**
Bên thứ ba	***318.000.000.000***	***318.000.000.000***	**-**	***318.000.000.000***	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam	318.000.000.000	318.000.000.000	-	318.000.000.000	-	-
Cộng	**318.000.000.000**	**318.000.000.000**	**-**	**318.000.000.000**	**-**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**139.630.134.340**	**1.041.195.653.969**
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**
Tại ngày 01/01/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**
Lãi trong năm	-	-	20.505.156.239	20.505.156.239
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024 (i)	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tăng khác (ii)	-	-	28.442.147.138	28.442.147.138
Tại ngày 31/12/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**188.609.350.271**	**1.090.174.869.900**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

(ii) Đây là khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước sau khi trừ thuế TNDN.

4.12.2Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	777.664.160.000	86,41
Cộng	**900.000.000.000**	**100**	**900.000.000.000**	**100**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.505.156.239	2.731.912.554
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	1.800.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**227,84**	**10,35**

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (i)	8.020.000.000	3.425.000.000
Cộng	**8.020.000.000**	**3.425.000.000**

(i) Đây là doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.371.212.991	1.045.820.785
Cộng	**4.371.212.991**	**1.045.820.785**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.796.580.134	602.266.212
Lãi tiền gửi từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện hợp đồng (i)	4.699.022.630	-
Lãi cho vay	89.350.348.777	106.758.139.363
Cộng	**95.845.951.541**	**107.360.405.575**

(i) Đây là khoản doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh trong năm 2025.

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng	24.101.935.197	62.456.915.121
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ BCC	122.720.000.005	101.750.226.085
Cộng	**146.821.935.202**	**164.207.141.206**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.727.969.460	7.324.143.425
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
Cộng	**13.079.928.087**	**11.874.827.262**

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	86.000.000.000	70.000.000.000
Các khoản khác	240.956.053	43.921.120
Cộng	**86.240.956.053**	**70.043.921.120**

(i) Đây là khoản "Tiền thương quyền" trị giá 86 tỷ VND do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global ("Phương Nam Global") thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1609/2025/HTĐT/LSG-PNG ngày 16/9/2025 (đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 669/NQ-LSG.HĐQT ngày 15/9/2025) để có quyền tham gia Dự án Dragon Riverside City. Khoản phí này hoàn toàn độc lập với phần vốn góp thực tế của đối tác (430 tỷ VND) và Công ty đã thực nhận toàn bộ số tiền này vào tài khoản ngân hàng trong ngày 26/11/2025. Đây là khoản phí tham gia dự án không hoàn lại trong mọi trường hợp, kể cả khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt hay đối tác rút khỏi dự án. Do Công ty đã thu được lợi ích kinh tế chắc chắn, xác lập xong quyền hợp tác cho Phương Nam Global và không còn bất kỳ nghĩa vụ thực thi nào khác trong tương lai, toàn bộ 86 tỷ VND này được ghi nhận một lần vào Thu nhập khác trong năm 2025.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	**25.831.496.126**	**3.615.025.921**
Các khoản điều chỉnh	**845.203.309**	**805.540.914**
Chi phí không được trừ	800.203.309	800.540.914
Tăng chi phí phải trả	45.000.000	5.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	**26.676.699.435**	**4.420.566.835**
Thu nhập tính thuế của năm	**26.676.699.435**	**4.420.566.835**
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	**5.335.339.887**	**884.113.367**
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	**5.335.339.887**	**884.113.367**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	884.113.367	1.298.885.246
Thuế TNDN đã trả trong năm	(2.384.113.367)	(1.298.885.246)
Thuế TNDN phải nộp bổ sung của lãi tiền gửi từ các năm trước (i)	7.110.536.785	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**10.945.876.672**	**884.113.367**

(i) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi của hợp đồng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án phát sinh từ các năm trước.

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**660.000.000**	**651.000.000**		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	660.000.000	651.000.000	(9.000.000)	(1.000.000)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			**(9.000.000)**	**(1.000.000)**

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	12.099.182.451	8.369.964.210
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	378.367.705	74.784.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	145.851.132
Thuế và các khoản lệ phí	9.158.429	183.523.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	579.775.808	1.592.016.856
Chi phí khác bằng tiền	4.238.805.553	2.554.508.099
Cộng	**17.451.141.078**	**12.920.648.047**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	**2.337.529.351**	**2.324.904.056**
Nguyễn Quang Hiển - Chủ tịch	2.025.529.351	2.012.904.056
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	24.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	72.000.000	72.000.000
Vũ Trung Trực - Thành viên	48.000.000	-
Nguyễn Thị Xuân Hoa - Thành viên	48.000.000	-
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	**1.424.848.249**	**1.315.190.935**
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.424.848.249	1.315.190.935
Tổng thu nhập Ban Kiểm soát	**168.000.000**	**168.000.000**
Trương Thành Long - Trưởng ban	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	48.000.000	48.000.000
Cộng	**3.930.377.600**	**3.808.094.991**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 12/02/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chính thức ban hành Thông báo số 169/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp tổ công tác đặc biệt. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận định hướng thống nhất với đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3264/STCKTĐN ngày 04/02/2026 về việc cho phép dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng theo chức năng và nhiệm vụ được giao, chủ động thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để dự án có thể tiếp tục triển khai thực hiện. Các thủ tục pháp lý này được yêu cầu đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật và có thời gian hoàn thành trong Quý 1 năm 2026. Ngoài ra, lãnh đạo Thành phố cũng phân công tiếp tục chỉ đạo xử lý các nội dung liên quan đến việc thực hiện Kết luận thanh tra số 365/KL-TTCP ngày 14/10/2025 của Thanh tra Chính phủ theo đúng quy định.

Ngoài chuỗi sự kiện pháp lý nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30,35	(20,00)	10,35

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

Trần Thị Minh Tâm	**Trần Thành Nhơn**	**Ngô Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Ngày 10 tháng 3 năm 2026		