

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-47

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

1. Thông tin chung

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 Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng Anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Mã chứng khoán: SGR.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tổng Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông	Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025) Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên
Ông	Ngô Quang Thảo	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà	Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà	Đỗ Trần Văn Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15/8/2025)

Ban Kiểm soát

Bà	Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 18/12/2025)
Ông	Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông	Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông	Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông	Trần Văn Chương	Giám đốc Đầu tư (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà	Nguyễn Thị Bích	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 23/5/2025)
Bà	Nguyễn Thị Quý	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 23/5/2025)

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông	Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
-----	----------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty.

5. Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tổng Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán dùng dẫn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tổng Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tổng Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (*đính kèm*) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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, 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Số: A0525196-R/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tổng 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 thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn** tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chuẩn mực kế toán, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026

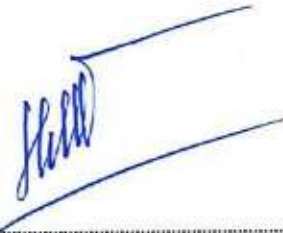
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Hạ Thị Thư", is written over a horizontal line.

Hạ Thị Thư

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5952-2023-005-1

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		1.318.797.206.941	1.079.550.618.507
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	104.657.813.972	16.677.074.990
1. Tiền	111		104.657.813.972	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	V.2a1	221.000.000.000	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		739.552.920.992	789.691.681.415
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	110.257.583.701	76.009.872.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	27.302.352.901	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	478.187.317.074	365.153.587.124
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V3, V(5,6)a	(11.136.000.000)	(11.136.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	253.585.289.034	252.778.352.111
1. Hàng tồn kho	141		253.585.289.034	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		942.847.518.918	774.965.342.527
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		296.911.325.000	437.893.991.302
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	248.871.325.000	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.5b	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	V.(4,6)b	(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		295.137.133.545	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	295.137.133.545	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		345.026.344.147	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	(9.013.522.217)	(8.961.062.674)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	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		2.261.644.725.859	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		859.249.257.930	951.163.497.381
I. Nợ ngắn hạn	310		760.547.697.930	870.909.627.381
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	25.230.369.656	18.013.258.511
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.392.928.934	3.646.854.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	14.598.821.631	16.547.499.825
4. Phải trả người lao động	314		5.643.204.166	1.055.652.077
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	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.18a	3.982.930.018	23.178.136.729
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	439.606.902.911	406.593.957.075
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	219.277.004.901	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.16b	3.690.000.000	3.690.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	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		1.402.395.467.929	903.352.463.653
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.402.218.708.414	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		407.366.878.414	303.173.874.138
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		301.173.874.138	235.318.009.555
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		106.193.004.276	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		2.261.644.725.859	1.854.515.961.034



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu



Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	156.343.312.504	95.161.144.221
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	154.340.526.161	95.161.144.221
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	28.719.325.078	34.671.365.036
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		125.621.201.083	60.489.779.185
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	80.714.016.499	31.747.767.352
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	40.946.095.819	39.933.051.291
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.403.249.298	39.554.280.575
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	1.151.363.636	867.843.396
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	37.823.235.580	49.205.982.249
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		126.414.522.547	2.230.669.601
11. Thu nhập khác	31	VI.8	9.178.000	87.800.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.9	5.971.276.016	5.883.777.428
13. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		(5.962.098.016)	81.916.222.572
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		120.452.424.531	84.146.892.173
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	14.259.420.255	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		106.193.004.276	67.855.864.583



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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		120.452.424.531	84.146.892.173
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	794.161.309	1.029.204.270
- Các khoản dự phòng	03	VL6,7b	52.459.543	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		(80.707.062.477)	(31.122.496.506)
- Chi phí lãi vay	06	VL6	31.403.249.298	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		71.995.232.204	104.738.491.161
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(62.085.746.906)	(101.975.361.727)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(806.936.923)	106.291.720.160
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		28.413.856.901	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.14	(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		(13.187.144.792)	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 khác	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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.2	478.530.179.100	269.002.713.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(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		87.980.355.154	(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		383.828	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	104.657.813.972	16.677.074.990



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. 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 Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính trong năm 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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. 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 vốn góp	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%
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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty con.

6.2. 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 Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
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 Kائن Kầu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 84 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 72 nhân viên).

8. 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm 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.

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. Chuẩn mực kế toán và 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 cũng như 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 năm 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:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Tỷ giá mua chuyển khoản quy đổi tại ngày 31/12/2025 là: 26.077 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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

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

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 khế 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 phí 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).

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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

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 năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>03 - 08 năm</i>

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 tổn 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).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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 năm tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 năm dựa theo Quy chế lương của Tổng Công ty và theo hợp đồng lao động. 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".

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 bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)**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 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 thỏa 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 hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, cổ tức, lợi nhuận được chia 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 năm, 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 năm 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.

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, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái 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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 Tổng 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 năm hiện hành là 20%.

19. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tổng Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tổng Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. 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. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	207.008.477	721.110.109
Tiền gửi ngân hàng	104.450.805.495	15.955.964.881
Cộng	104.657.813.972	16.677.074.990

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 42-43.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	20.356.239.638	-	17.437.389.506	-
Phải thu khách hàng từ dịch vụ bồi hoàn (i)	37.000.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác (ii)	52.901.344.063	-	58.572.482.903	-
Cộng	110.257.583.701	-	76.009.872.409	-

(i) Khoản phải thu khách hàng là một bên độc lập về hợp đồng chuyển giao toàn bộ khu đất, nhà tại phường 27, quận Bình Thạnh (cũ). Đến thời điểm lập báo cáo này, Tổng Công ty đã thu được 14.000.000.000 VND.

(ii) Chủ yếu là khoản phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	27.302.352.901	-	228.309.700.566	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	880.000.000	-	558.297.815	-
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (1)	-	-	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital	-	-	45.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	26.422.352.901	-	32.751.402.751	-
b. Dài hạn	248.871.325.000	(7.500.000.000)	389.853.991.302	(7.500.000.000)
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (1)	150.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (2)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (3)	27.850.000.000	-	27.850.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất	-	-	288.482.666.302	-
Các nhà cung cấp khác	46.321.325.000	(7.500.000.000)	48.821.325.000	(7.500.000.000)
Cộng	276.173.677.901	(7.500.000.000)	618.163.691.868	(7.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(1) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HĐCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024. Theo biên bản làm việc ngày 06/3/2026, các bên đã trao đổi, thảo luận nội dung về tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý dự án bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan nên thống nhất thời gian dự kiến để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng này đến quý 2/2027.

(2) Khoản trả trước cho ông Nguyễn Mạnh Hùng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 27/HĐCN-SGR ngày 15/9/2020. Tại ngày lập báo cáo này, ông Nguyễn Mạnh Hùng đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý khu đất này.

(3) Khoản trả trước được phân loại dài hạn cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất của Tổng Công ty.

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)
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	36.858.846.000	-	33.521.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (1)	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 (2)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	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 (3)	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)

(1) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 36.000.000.000 VND. Theo biên bản thỏa thuận giữa Tổng Công ty và một bên thứ 3 (bên đảm bảo) ngày 07/3/2025 và công văn số 06/2025/CV-IMG ngày 08/4/2025, bên thứ 3 đảm bảo sẽ hoàn trả tiền gốc vay và lãi phát sinh sau khi bên thứ 3 được triển khai dự án trên khu đất mà các bên thỏa thuận. Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu về cho vay này không bị tổn thất nên không xem xét trích lập dự phòng bổ sung.

(2) Phải thu từ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại khu phố 3, phường Tô Châu, Thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (cũ). Số dư tại 31/12/2025 là 40.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo, Công ty đã thu được 5.314.000.000 VND.

(3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại 31/12/2025 là 10.500.000.000 VND.

(4) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 22.082.821.316 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	478.187.317.074	(336.000.000)	365.153.587.124	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	41.253.400.000	-	253.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	130.884.905.851	-	122.139.038.965	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	17.556.338.886	-	24.810.472.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	113.328.566.965	-	97.328.566.965	-
Tạm ứng nhân viên (3)	72.119.346.972	-	41.653.972.387	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (4)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư StarCapital (5)	34.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong	-	-	23.800.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (6)	96.500.000.000	-	96.500.000.000	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	37.177.541.055	-	15.297.349.117	-
Các khoản phải thu khác	5.352.123.196	(336.000.000)	4.609.826.655	(336.000.000)
- Lãi dự thu	3.070.891.897	-	3.305.607.329	-
- Phải thu khác	2.281.231.299	(336.000.000)	1.304.219.326	(336.000.000)
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 Ấn Giáo (7)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (8)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Cộng	523.227.317.074	(336.000.000)	410.193.587.124	(336.000.000)

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, chi cục thi hành án dân sự quận 3 đã bán đấu giá thành công nhà đất tại phường Xuân Hòa (trước đây là: phường Võ Thị Sáu, quận 3) và đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 7.179.010.524 VND. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận còn lại bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia (*).

(2) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Hợp đồng đã được hai bên thanh lý và các nghĩa vụ liên quan được xác nhận tại từng thời điểm theo các biên bản làm việc. Tại ngày 31/12/2025, số dư phải thu gốc và lãi được Tổng Công ty ghi nhận là 113.328.566.965 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo, Tổng Công ty đã thu thêm được 20.000.000.000 đồng tiền lãi theo Biên bản xác nhận công nợ ngày 15/01/2026.

(3) Khoản tạm ứng để thực hiện các dự án của Tổng Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(4) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú, bao gồm gốc và lãi phạt là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024 (*).

(5) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư StarCapital được phân loại từ trả trước người bán về việc thanh lý hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính theo Biên bản thanh lý số 50/TLHĐ-2025 ngày 10/5/2025.

(6) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo bản án ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến chi phí mua đất theo thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020. Ngày 30/9/2025, theo Quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa Án (*).

(7) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ấn Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty.

(8) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (cũ), do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

(*) Xem thêm tại Thuyết minh X.1.

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 44.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	114.750.265.480	-	98.797.923.439	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	16.993.883.141	-	34.254.148.495	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	121.841.140.413	-	119.726.280.177	-
Cộng	253.585.289.034	-	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 quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ)			36.480.186.706	33.111.961.476
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho khu đất tại Phan Huy Chú, phường Vũng Tàu, Tp. Hồ Chí Minh			15.200.000.000	15.345.272.727
Các dự án dở dang khác			63.070.078.774	50.340.689.236
Cộng			114.750.265.480	98.797.923.439

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, phường An Phú Đông đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 45.

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, thành phố 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 Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025		01/01/2025	
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất (*)	295.137.133.545		-	
Cộng	295.137.133.545		-	
(*) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh đang sở hữu bởi Tổng Công ty và các cá nhân, tổ chức là bên liên quan được Tổng Công ty chỉ định.				
12. 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
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	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
13. 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	
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	186.411.382	13.260.774.714	13.028.357.536	418.828.560
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.848.500.841	14.259.420.255	16.291.027.589	13.816.893.507
Thuế thu nhập cá nhân	512.587.602	1.979.636.520	2.129.124.558	363.099.564
Các loại thuế khác	-	842.583.892	842.583.892	-
Cộng	16.547.499.825	30.342.415.381	32.291.093.575	14.598.821.631
15. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa	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	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	439.606.902.911	406.593.957.075
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	72.393.000
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	35.038.363.256	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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.335.762.745	9.373.934.522
b. Dài hạn	3.690.000.000	3.690.000.000
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (bên liên quan - xem thuyết minh X.3)	3.690.000.000	3.690.000.000
Cộng	443.296.902.911	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 theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/AP1 ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.		
- 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 theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 và phụ lục đính kèm.		

17. 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	219.277.004.901	219.277.004.901	355.499.190.634	355.499.190.634
Vay 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 Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (5)	4.439.665.033	4.439.665.033	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn (6)	2.413.291.815	2.413.291.815	22.500.000.000	22.500.000.000
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (7)	55.000.000.000	55.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Sài Gòn - Vĩnh Khang (8)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (9)	49.271.891.143	49.271.891.143	97.191.883.699	97.191.883.699

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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
Vay dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	19.280.280.000	19.280.280.000
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (10)</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Vay cá nhân (1)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.280.280.000</i>	<i>4.280.280.000</i>
b. Vay dài hạn	95.011.560.000	95.011.560.000	76.563.870.000	76.563.870.000
Vay cá nhân (1)	-	-	61.563.870.000	61.563.870.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (10)	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (11)	95.011.560.000	95.011.560.000	-	-
Cộng	314.288.564.901	314.288.564.901	432.063.060.634	432.063.060.634

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

- (1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 10,5%/năm đến 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo (*).
- (*). Trong đó, các khoản vay cá nhân từ 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 Phạm Tuấn | 2.288.920.000 | 30.833.400.000 |
| Ông Đặng Văn Phúc | - | 5.000.000.000 |
| Cộng | 20.237.736.000 | 164.192.966.000 |
- (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 tại ngày 31/12/2025 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 tại ngày 31/12/2025 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 tại ngày 31/12/2025 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 tại ngày 31/12/2025 là: 4.439.665.033 VND.
- (6) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 2.413.291.815 VND.
- (7) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 55.000.000.000 VND.
- (8) Khoản vay từ Công ty TNHH Sài Gòn - Vĩnh Khang theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 1.500.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(9) 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 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 tại ngày 31/12/2025 là: 49.271.891.143 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. Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 15.000.000.000 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,7%/năm đến 11%/năm.

(11) Thuyết minh chi tiết khoản trái phiếu

Đại lý phát hành/ Kỳ hạn trái phiếu	Số dư (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích phát hành
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS: Mã trái phiếu: SGR12501				
Từ ngày 31/12/2025 đến ngày 31/12/2028	100.000.000.000	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.	3.600.000 cổ phần của ông Phạm Thu (bên liên quan) tại Tổng công ty.	Phát hành trái phiếu nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2.
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.988.440.000)			
Cộng	95.011.560.000			

18. 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

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 46.

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
Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	600.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	98.750.000.000	-
Vốn góp cuối năm	698.750.000.000	600.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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
Cổ phiếu phổ thông	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông	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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Nợ khó đòi đã xử lý		5.891.826.107		5.891.826.107
Cộng		5.891.826.107		5.891.826.107
Ngoại tệ				
	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Ngoại tệ (USD)	137,96	3.597.583	151,16	3.558.846
Cộng	137,96	3.597.583	151,16	3.558.846

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản	150.894.934.553	76.870.562.009
Doanh thu bán hàng hóa	-	11.101.795.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.448.377.951	7.188.787.212
Cộng	156.343.312.504	95.161.144.221
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	2.002.786.343	-
Cộng	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	148.892.148.210	76.870.562.009
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	11.101.795.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.448.377.951	7.188.787.212
Cộng	154.340.526.161	95.161.144.221
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản	25.815.136.929	17.100.497.826
Giá vốn bán hàng hóa	-	11.101.795.000
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.904.188.149	6.469.072.210
Cộng	28.719.325.078	34.671.365.036
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	7.878.090.453	1.069.517.421
Lãi trái phiếu	170.400.000	179.442.740
Lãi cho vay, lãi trả chậm và lãi từ các Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	27.914.694.238	8.534.209.025
Cổ tức, lợi nhuận được chia	44.750.447.980	21.964.598.166
Lãi từ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	383.828	-
Cộng	80.714.016.499	31.747.767.352

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	31.403.249.298	39.554.280.575
Dự phòng/ (Hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	52.459.543	330.610.649
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.473.275.867	-
Chi phí tài chính khác	17.111.111	48.160.067
Cộng	40.946.095.819	39.933.051.291
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.151.363.636	867.843.396
Cộng	1.151.363.636	867.843.396
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	23.171.035.126	19.573.988.811
Chi phí khấu hao tài sản cố định	794.161.309	1.029.204.270
Thuế, phí và lệ phí	131.878.167	209.607.151
Dự phòng phải thu khó đòi	-	10.800.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	13.726.160.978	17.593.182.017
Cộng	37.823.235.580	49.205.982.249
8. Thu nhập khác		
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	-	87.800.000.000
Các khoản thu nhập khác	9.178.000	-
Cộng	9.178.000	87.800.000.000
9. Chi phí khác		
Chi phí phải trả theo thoả thuận giữ chỗ trước đó với khách hàng	5.235.000.000	-
Các khoản khác	736.276.016	5.883.777.428
Cộng	5.971.276.016	5.883.777.428
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	120.452.424.531	84.146.892.173
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(48.198.403.900)	(1.879.126.890)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.943.419.321	20.085.471.276
+ Chi phí không được trừ	1.943.419.321	223.655.465
+ Chi phí lãi vay không được trừ	-	19.861.815.811
Các khoản điều chỉnh giảm	(50.141.823.221)	(21.964.598.166)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(44.750.447.980)	(21.964.598.166)
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132 năm 2024	(5.391.375.241)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)	Năm 2025	Năm 2024
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	72.254.020.631	82.267.765.283
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)</i>	<i>1.913.838.711</i>	<i>1.625.254.675</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)</i>	<i>70.340.181.920</i>	<i>80.642.510.608</i>
4. Thu nhập chịu thuế hiện hành	14.259.420.255	16.291.027.590
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)</i>	<i>191.383.871</i>	<i>162.525.468</i>
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)</i>	<i>14.068.036.384</i>	<i>16.128.502.122</i>
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm (*)	14.259.420.255	16.291.027.590

(*) Nghĩa vụ của Tổng Công ty về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới 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, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tổng Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tổng Công ty.

Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền, tiền gửi ngắn hạn và các khoản cho vay) của Tổng Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	1.596.039.079
VND	-100	(1.596.039.079)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(2.512.525.744)
VND	-100	2.512.525.744

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tổng Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tổng Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tổng Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tổng Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tổng Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

Tổng Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tổng Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tổng Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Tổng Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tổng Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Tổng Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo hay có những thoả thuận, biên bản ghi nhớ khác liên quan có lợi cho Tổng Công ty. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Tổng Công ty chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Tổng Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Tổng Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư*

Tổng Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Tổng Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Tổng Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Tổng Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tổng Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	219.277.004.901	95.011.560.000	-	314.288.564.901
Phải trả người bán	25.230.369.656	-	-	25.230.369.656
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	475.793.966.830	3.690.000.000	-	479.483.966.830
Cộng	720.301.341.387	98.701.560.000	-	819.002.901.387
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	355.499.190.634	39.696.120.000	36.867.750.000	432.063.060.634
Phải trả người bán	18.013.258.511	-	-	18.013.258.511
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	441.199.609.871	3.690.000.000	-	444.889.609.871
Cộng	814.712.059.016	43.386.120.000	36.867.750.000	894.965.929.016

Tổng Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

Tổng Công ty đang nắm giữ các Quyền sử dụng đất, hồ sơ pháp lý dự án của bên thứ ba và phần vốn góp tại một số công ty mà bên thứ ba đang sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Thuyết minh số V.4 - Trả trước cho người bán, Thuyết minh số V.5 - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh số V.6 - Phải thu khác).

Tổng Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhon Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**Tài sản đảm bảo**

Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

Các cá nhân là các bên liên quan của Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 47.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2025	01/01/2025
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	478.530.179.100	269.002.713.624

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	595.654.691.351	218.537.008.091

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo thuyết minh số V.6, đối với khoản phải thu ông Lâm Thành Gia, cơ quan thi hành án đã xử lý một phần tài sản đảm bảo trong năm và đã chuyển tiền cho Tổng Công ty. Các tài sản đảm bảo còn lại đang tiến hành xử lý để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu còn lại của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 17.556.338.886 VND.

Theo thuyết minh số V.6, Tổng Công ty đã ghi khoản phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với giá trị là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024. Ngày 18/3/2025, Tổng Công ty nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 01/2025/KDTM-GĐT ngày 07/01/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao về vụ việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo đó, quyết định này đã huỷ Quyết định Giám đốc thẩm và các Bản án trước đó; và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (cũ) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/02/2026, Tòa án Nhân dân Khu vực 10- Lâm Đồng đã ra bản án số 2/2026/KDTM-ST quyết định buộc Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú phải trả gốc và lãi đến ngày 12/02/2026 là 68.360.381.384 VND cho Tổng Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

Theo thuyết minh số V.6, đối với khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và đã tuyên án trước đó vào ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 08/2025/KDTM-GĐT ngày 30/5/2025 thì Ủy ban thẩm phán Tòa án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân quận 3 giải quyết lại theo luật định. Ngày 30/9/2025, theo Quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa Án.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Tổng Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Tổng Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên cũng như kết quả phán quyết cuối cùng của Tòa án có thẩm quyền.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Tổng Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

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

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân để triển khai dự án Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình tại tỉnh Thái Nguyên và dự kiến Công ty sẽ góp 64% trong tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ số Vạn Xuân.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính này.

3. 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 Cổ phần Nhà hàng Kائن Kầu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
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)
	Thành viên HĐQT-
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
	Thành viên HĐQT-
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGD
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà Đỗ Trần Văn Anh	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/8/2025)
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Trần Văn Chương	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Giám đốc Đầu tư (bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan
	Bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	234.460.419	230.094.751
	Cổ tức	4.888.283.692	17.834.598.166
	Lãi vay	4.590.089.752	5.019.626.613
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	30.717.353	38.758.008
	Lãi cho vay	1.230.382.113	1.138.904.112
	Cổ tức	7.572.564.351	-
	Nhận cung cấp dịch vụ	1.151.363.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	36.656.334	38.026.408
	Lãi cho vay	2.050.962.745	2.213.199.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Doanh thu dịch vụ	57.385.186	319.853.913
	Lãi vay	809.246.576	852.328.768
	Cổ tức	1.400.000.000	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Doanh thu dịch vụ	-	27.098.415
	Nhận cung cấp dịch vụ	17.560.185	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Doanh thu dịch vụ	109.887.551	253.688.762
	Cổ tức	7.856.048.805	-
	Nhận cung cấp dịch vụ	361.140.000	2.697.481.456
	Lãi vay	561.095.890	446.808.220
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	2.728.735.251	66.167.430
	Lãi cho vay	1.622.130.966	-
	Nhận cung cấp dịch vụ	12.505.925.927	5.360.707.407

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Doanh thu dịch vụ	29.249.242	29.091.602
	Cổ tức	21.083.551.132	-
Ông Phạm Thu	Lãi vay	3.768.039.682	7.626.370.595
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	-	791.848.355
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	2.772.916.302	5.522.415.663
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	1.771.789.363	3.303.371.786
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	40.504.109	40.279.450
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	795.593.699	790.131.907
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	277.123.679	267.374.371
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	696.164.384	-

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
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025
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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	18.986.000.000	18.686.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	775.000.000	775.000.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	12.840.000.000	10.520.000.000
Cộng		36.858.846.000	33.521.700.000
Trả trước cho người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Ứng trước dịch vụ	30.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Ứng trước dịch vụ	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Ứng tiền thi công	650.000.000	358.297.815
Cộng		880.000.000	558.297.815

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	276.499.999	993.645.999
	Lãi cho vay	1.622.130.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	-	5.742.868.139
	Cổ tức	20.083.551.131	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	7.517.315.244	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		37.177.541.055	15.297.349.117
Phải trả người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(10.647.327.305)	(10.647.327.305)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Thi công xây dựng	-	(1.316.235.086)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Tư vấn thiết kế	-	(1.631.664.000)
Cộng		(10.647.327.305)	(13.595.226.391)
Phải trả khác		31/12/2025	01/01/2025
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Lãi vay	-	(100.821.918)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Lãi vay	(29.953.427.852)	(28.129.201.114)
Công ty TNHH Bất động sản REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Lãi vay	(649.983.482)	-
Cộng		(38.728.363.256)	(36.945.728.378)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. 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 Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả nợ vay	(2.413.291.815)	(22.500.000.000)
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải trả nợ vay	(1.500.000.000)	-
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam	Phải trả nợ vay	(55.000.000.000)	(50.000.000.000)
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		(139.775.613.758)	(297.121.176.935)

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

		Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng Quản trị		1.075.000.000	1.372.500.000
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	435.000.000	690.500.000
Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	129.000.000	84.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	43.000.000	144.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Kiều Minh Long	Thành viên HĐQT	-	49.000.000
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025)	56.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	28.000.000	21.000.000
Bà Đỗ Trần Văn Anh	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/8/2025)	18.000.000	-
Ông Trần Hữu Đức	Quản trị Công ty	30.000.000	48.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)		Năm 2025	Năm 2024
Ban kiểm soát		128.500.000	156.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (bỏ nhiệm ngày 18/12/2025)	2.500.000	-
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)	30.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ban Tổng Giám đốc		4.307.599.338	2.930.478.796
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)	949.423.882	512.094.168
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)	477.866.114	1.006.894.500
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	921.973.542	579.132.312
Ông Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.125.070.879	832.357.816
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)	425.343.359	-
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)	407.921.562	-
Cộng		5.511.099.338	4.458.978.796

Cam kết bảo lãnh

Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

Tổng Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

Các cá nhân là các bên liên quan của Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Tổng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.



Đinh Thị Nguyệt
Người lập biểu



Nguyễn Thị Bích
Kế toán trưởng



Phạm Thu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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****a.1 Ngắn hạn**

Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng (lãi suất 4,89%/năm) (1)

a.2 Dài hạn

Trái phiếu (2)

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a.1 Ngắn hạn	221.000.000.000	221.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng (lãi suất 4,89%/năm) (1)	221.000.000.000	221.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
a.2 Dài hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
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) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng với tổng giá trị 221.000.000.000 VND, một phần khoản tiền gửi đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (xem thuyết minh V.17).

(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	264.583.243.164	(2.876.180.779)	261.707.062.385
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (i)	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 (i)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (ii)	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 (i)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (i), (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (i)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (ii)	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 (ii)	68.485.073.164	(31.991.873)	68.453.081.291	63.947.243.164	(26.788.214)	63.920.454.950

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (**)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	36.694.000.000	(5.700.000.000)	30.994.000.000	36.694.000.000	(5.588.275.395)	31.105.724.605
+ Công ty Cổ phần Smart Express (ii)	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	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 (ii)	994.000.000	-	994.000.000	994.000.000	(232.129.942)	761.870.058
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii)	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 đơn vị 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	(9.013.522.217)	342.026.344.147	336.502.036.364	(8.961.062.674)	327.540.973.690

(i) Các công ty con, Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các công ty con, Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư đầy đủ theo quy định hiện hành.

(*) Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tổng Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. 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 từ 6 tháng đến 1 năm	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm
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 đánh giá và tin rằng Tổng Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào thêm kể từ thời điểm trích lập dự phòng trước đó đối với khoản cho vay này vì Tổng Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nhận bàn giao tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. 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
Số dư tại ngày 01/01/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	237.318.009.555	837.319.839.555
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	67.855.864.583	67.855.864.583
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2023	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	303.173.874.138	903.175.704.138
Số dư tại 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 trong năm	-	-	-	106.193.004.276	106.193.004.276
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2024	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	407.366.878.414	1.402.218.708.414

(*) Tổng Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn từ 600.000.000.000 VND lên 698.750.000.000 VND từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 26/4/2024; Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2024/NQ-ĐHCD ngày 26/4/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHCD ngày 01/10/2024.

Ngày 06/6/2025, Tổng Công ty đã nhận được Quyết định của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh số 419/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi đăng ký niêm yết từ 60.000.000 cổ phiếu lên 69.875.000 cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	224.000.000.000	-	23.000.000.000	-	224.000.000.000	23.000.000.000
- Phải thu khách hàng	110.257.583.701	-	76.009.872.409	-	110.257.583.701	76.009.872.409
- Phải thu về cho vay	145.441.667.316	(10.800.000.000)	141.854.521.316	(10.800.000.000)	134.641.667.316	131.054.521.316
- Phải thu khác	451.107.970.102	(336.000.000)	368.539.614.737	(336.000.000)	450.771.970.102	368.203.614.737
- Tiền và các khoản tương đương tiền	104.657.813.972	-	16.677.074.990	-	104.657.813.972	16.677.074.990
TỔNG CỘNG	1.035.465.035.091	(11.136.000.000)	626.081.083.452	(11.136.000.000)	1.024.329.035.091	614.945.083.452
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	314.288.564.901	-	432.063.060.634	-	314.288.564.901	432.063.060.634
- Phải trả người bán	25.230.369.656	-	18.013.258.511	-	25.230.369.656	18.013.258.511
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	479.483.966.830	-	444.889.609.871	-	479.483.966.830	444.889.609.871
TỔNG CỘNG	819.002.901.387	-	894.965.929.016	-	819.002.901.387	894.965.929.016

