



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**



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 HỢP NHẤT | 06-09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 10 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 11-12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 13-55 |

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 hợp nhất 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 và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

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.

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.

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Nhóm Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|----------------------|--|
| Ông | Phạm Thu | Chủ tịch |
| Ông | Nguyễn Văn Khoa | Phó Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025) |
| Ông | Huỳnh Thanh Hải | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025) |
| | | Thành viên (bỏ 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 (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025) |
| Bà | Đỗ Trần Văn Anh | Thành viên (bỏ nhiệm ngày 15/8/2025) |
| Bà | Nguyễn Thị Kim Quyên | Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2025) |

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|----------------------|---|
| Bà | Đỗ Thị Thanh Hằng | Trưởng Ban (bỏ 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 Nhóm Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

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 Nhóm 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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; 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 hợp nhất.

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 hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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-HN/MOORE AISC-DNS

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 hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty Con** (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

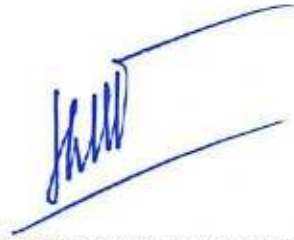
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

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



Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 | | 1.792.274.544.418 | 1.462.916.085.445 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 111.254.979.191 | 31.619.565.732 |
| 1. Tiền | 111 | | 111.254.979.191 | 23.937.297.812 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 7.682.267.920 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 227.933.000.000 | 27.138.000.000 |
| 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 | 227.933.000.000 | 27.138.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 913.520.667.611 | 979.843.537.860 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 198.029.022.644 | 164.342.349.166 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4a | 75.970.934.164 | 278.822.574.468 |
| 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 | 121.640.267.316 | 121.249.038.316 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 529.495.340.024 | 427.044.472.447 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.3->5,6a | (11.614.896.537) | (11.614.896.537) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8 | 536.869.141.116 | 421.200.194.104 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 536.940.477.461 | 421.271.530.449 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (71.336.345) | (71.336.345) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 2.696.756.500 | 3.114.787.749 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.13a | 143.059.954 | 384.506.421 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 2.471.553.074 | 2.693.092.402 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16b | 82.143.472 | 37.188.926 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 | | 944.589.426.653 | 789.379.572.060 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 314.011.408.317 | 454.098.657.960 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.4b | 261.271.325.000 | 399.853.991.302 |
| 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 | 10.587.083.317 | 12.091.666.658 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 49.653.000.000 | 49.653.000.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | V.4b,6b | (7.500.000.000) | (7.500.000.000) |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 8.337.621.033 | 9.765.568.039 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 6.296.634.184 | 7.707.081.194 |
| - Nguyên giá | 222 | | 38.541.690.229 | 38.410.592.081 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (32.245.056.045) | (30.703.510.887) |
| 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.11 | 2.040.986.849 | 2.058.486.845 |
| - Nguyên giá | 228 | | 2.159.623.500 | 2.159.623.500 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (118.636.651) | (101.136.655) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 106.643.714.991 | 118.225.810.588 |
| - Nguyên giá | 231 | | 130.141.482.680 | 139.225.945.405 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (23.497.767.689) | (21.000.134.817) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.9 | 424.473.459.282 | 126.318.802.399 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 111.729.063.987 | 112.745.320.707 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 312.744.395.295 | 13.573.481.692 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 79.510.806.177 | 69.088.301.783 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2b1 | 31.782.641.161 | 31.360.136.767 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2b2 | 45.224.793.200 | 35.224.793.200 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2b2 | (496.628.184) | (496.628.184) |
| 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 | | 11.612.416.853 | 11.882.431.291 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13b | 8.335.030.740 | 8.927.710.629 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 3.277.386.113 | 2.954.720.662 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.736.863.971.071 | 2.252.295.657.505 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 | | 1.303.211.927.995 | 1.277.527.503.209 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 939.729.092.513 | 1.037.722.547.311 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 18.104.526.352 | 7.610.839.929 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 12.568.230.575 | 3.654.254.354 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16a | 18.413.792.178 | 19.458.147.949 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 8.993.075.665 | 2.412.486.521 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 223.613.592.452 | 222.102.765.005 |
| 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.20a | 4.053.710.769 | 23.248.561.290 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18a | 436.609.203.959 | 403.843.259.194 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.19a | 205.366.189.280 | 347.065.641.836 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 12.006.771.283 | 8.326.591.233 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 363.482.835.482 | 239.804.955.898 |
| 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 | V.20b | 124.421.789.488 | 129.248.564.328 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.18b | 32.083.385.550 | 32.160.214.797 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19b | 205.134.861.762 | 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 | | 1.842.798.682 | 1.832.306.773 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 | | 1.433.652.043.076 | 974.768.154.296 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.21 | 1.433.475.283.561 | 974.591.394.781 |
| 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 | | 2.101.474.907 | 2.101.474.907 |
| 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 | | 409.308.306.948 | 337.155.292.208 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a | | 331.245.874.005 | 277.927.218.539 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 78.062.432.943 | 59.228.073.669 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 27.213.671.706 | 35.332.797.666 |
| 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 | | 2.736.863.971.071 | 2.252.295.657.505 |



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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 | 220.633.789.332 | 151.466.345.283 |
| 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 | 218.631.002.989 | 151.466.345.283 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 75.464.073.139 | 76.842.818.179 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 143.166.929.850 | 74.623.527.104 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 39.089.477.293 | 11.948.558.116 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.6 | 36.161.893.103 | 35.850.987.689 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 26.662.835.372 | 35.790.959.595 |
| 8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 422.504.465 | (250.641.074) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.7a | 5.277.778 | 118.240.741 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7b | 46.889.546.914 | 54.603.690.346 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30 | | 99.622.193.813 | (4.251.474.630) |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.8 | 4.160.151.123 | 89.099.401.432 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.9 | 6.884.419.600 | 6.278.606.131 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (2.724.268.477) | 82.820.795.301 |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 96.897.925.336 | 78.569.320.671 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | 17.534.647.262 | 18.949.820.681 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (312.173.542) | (493.224.999) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 79.675.451.616 | 60.112.724.989 |
| Cổ đông của Công ty mẹ | 61 | | 78.254.896.081 | 59.228.073.669 |
| Cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1.420.555.535 | 884.651.320 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.11 | 1.177 | 882 |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.12 | 1.177 | 661 |

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 HỢP NHẤT

(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 | | 96.705.462.198 | 78.569.320.671 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10->12 | 4.422.931.745 | 4.761.583.127 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | VI.7b | - | 10.805.837.360 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 8.286.925 | 11.868.027 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (39.843.093.656) | (16.639.194.764) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.6 | 26.662.835.372 | 35.790.959.595 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 87.956.422.584 | 113.300.374.016 |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | 220.147.474.795 | (118.913.388.441) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho | 10 | | (114.652.690.292) | 103.007.237.236 |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (256.683.388.651) | 176.153.087.512 |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước | 12 | | 834.126.356 | 580.722.022 |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (37.336.630.720) | (32.351.614.040) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.16 | (18.595.733.375) | (24.717.018.647) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 687.500.000 | 190.000.000 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (2.909.400.000) | (49.115.585.772) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (120.552.319.303) | 168.133.813.886 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (4.231.465.554) | (5.061.364.884) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 9.758.131.313 | 5.252.831.186 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (277.420.000.000) | (73.244.950.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 78.455.500.341 | 31.277.259.529 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (10.000.000.000) | (171.443.205.480) |
| 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 | | 22.666.731.042 | 17.561.020.019 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (180.771.102.858) | (195.658.409.630) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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 | 514.360.939.766 | 291.218.713.624 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | IX.3 | (527.489.400.560) | (220.562.409.925) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (762.703.586) | (59.111.321.640) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 380.958.835.620 | 11.544.982.059 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40) | 50 | | 79.635.413.459 | (15.979.613.685) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 31.619.565.732 | 47.599.179.417 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | V.1 | 111.254.979.191 | 31.619.565.732 |

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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở 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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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 và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| 1. 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% |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 70,00% | 70,00% | 70,00% |
| 3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway | Lập trình máy vi tính | 93,30% | 93,30% | 93,30% |
| 4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang | Sản xuất hàng trang trí nội thất | 80,00% | 80,00% | 80,00% |
| 5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 83,00% | 83,00% | 83,00% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 được hợp nhất (tiếp theo)

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| 6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ sở hữu trực tiếp | Tỷ lệ sở hữu gián tiếp | Tổng tỷ lệ sở hữu |
|-------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Smart Express | Chuyển phát nhanh | 42,11% | 9,82% | 51,93% |

6.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

| Tên Công ty và địa chỉ | Hoạt động chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu | Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| 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 TNHH Địa ốc Tuấn Minh | Kinh doanh bất động sản | 50,00% | 50,00% | 50,00% |

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm 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.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Tổng Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Tổng Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

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 và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

- 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 TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

4. 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Nhóm Công ty này. Khi Nhóm 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 Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Nhóm 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 Nhóm 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 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 của công ty được đầu tư.

5. 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, phải thu nội bộ 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...

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

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.

Nhóm 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.

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 Nhóm 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 với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Nhóm Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. 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, hàng hóa: 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.

- Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

- 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

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

8.1. 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.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2. 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.

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,...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 10 - 25 năm

Máy móc, thiết bị 03 - 05 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 08 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 05 năm

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng phần mềm và toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Nhóm Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Nhóm Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc

48 năm

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Nhóm Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí xây dựng nhà mẫu, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

12. 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.

Nhóm Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, 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 Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm 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.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo Quy chế lương của 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.

14. 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

17. 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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".

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

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.

Doanh thu cho thuê tài sản

Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. 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 hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư: 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 bán 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.

Trường hợp Nhóm Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là phần lợi nhuận tối thiểu phát sinh từ việc nhận thanh toán từ BCC và được xác định không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì ghi nhận như một khoản thu nhập từ BCC nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi kỳ biên bản quyết toán toàn dự án.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái).

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.

20. 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 đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

21. 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 cho vay và đi vay vốn, chi phí trái phiếu, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ 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.

22. 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 Nhóm Công ty trong năm tài chính hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Nhóm Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 Nhóm 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 hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

24. 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. Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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. Nhóm 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 Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, 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.

25. 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

26. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|-----------------------|
| Tiền | 111.254.979.191 | 23.937.297.812 |
| Tiền mặt | 929.646.089 | 1.014.434.257 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 110.325.333.102 | 22.922.863.555 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 7.682.267.920 |
| Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng | - | 7.682.267.920 |
| Cộng | 111.254.979.191 | 31.619.565.732 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 50 - 51.

| 3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (i) | 129.311.745.050 | - | 134.881.541.698 | - |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 24.406.373.246 | (452.053.342) | 21.487.523.114 | (452.053.342) |
| Phải thu khách hàng từ dịch vụ bồi hoàn (ii) | 38.000.000.000 | - | - | - |
| Các khách hàng khác | 6.310.904.348 | (26.843.195) | 7.973.284.354 | (26.843.195) |
| Cộng | 198.029.022.644 | (478.896.537) | 164.342.349.166 | (478.896.537) |

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

(ii) Trong đó:

- 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.

- Khoản phải thu khách hàng là một bên độc lập về hợp đồng bồi hoàn quyền sử dụng đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

| 4. Trả trước cho người bán | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 75.970.934.164 | - | 278.822.574.468 | - |
| Trung tâm phát triển Quý đất huyện Lương Sơn (1) | 27.011.770.168 | - | 27.011.770.168 | - |
| Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (2) | - | - | 150.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Starscapital | - | - | 45.000.000.000 | - |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 30.000.000 | - | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 48.929.163.996 | - | 56.810.804.300 | - |
| b. Dài hạn | 261.271.325.000 | (7.500.000.000) | 399.853.991.302 | (7.500.000.000) |
| Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (2) | 150.000.000.000 | - | - | - |
| Các tổ chức và cá nhân để nhận chuyển nhượng khu đất | - | - | 288.482.666.302 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 111.271.325.000 | (7.500.000.000) | 111.371.325.000 | (7.500.000.000) |
| Cộng | 337.242.259.164 | (7.500.000.000) | 678.676.565.770 | (7.500.000.000) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 cho Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình theo hợp đồng kinh tế số 12/2020/HDKT-GPMB ngày 03/11/2020 để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(2) 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.

5. Phải thu về cho vay

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 121.640.267.316 | (10.800.000.000) | 121.249.038.316 | (10.800.000.000) |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 23.243.846.000 | - | 22.226.700.000 | - |
| 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) | 22.396.421.316 | - | 23.022.338.316 | - |
| b. Dài hạn | 10.587.083.317 | - | 12.091.666.658 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (3) | 10.500.000.000 | - | 10.500.000.000 | - |
| Các tổ chức, cá nhân khác (4) | 87.083.317 | - | 1.591.666.658 | - |
| Cộng | 132.227.350.633 | (10.800.000.000) | 133.340.704.974 | (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 Nhóm 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 22.469.904.633 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 HỢP NHẤT

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 | 529.495.340.024 | (336.000.000) | 427.044.472.447 | (336.000.000) |
| Ký cược, ký quỹ | 41.271.850.000 | - | 271.100.000 | - |
| Tạm ứng nhân viên (1) | 122.443.821.255 | - | 81.694.398.305 | - |
| Phải thu về hợp tác đầu tư | 152.944.390.133 | - | 145.600.717.836 | - |
| - Ông Lâm Thành Gia (2) | 17.556.338.886 | - | 24.810.472.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (3) | 134.364.734.420 | - | 119.364.734.420 | - |
| - Các tổ chức, cá nhân khác | 1.023.316.827 | - | 1.425.511.416 | - |
| 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) | 10.340.576.054 | - | 7.386.628.343 | - |
| Các khoản phải thu khác | 11.094.702.582 | (336.000.000) | 10.891.627.963 | (336.000.000) |
| Lãi dự thu | 3.239.849.706 | - | 1.903.475.069 | - |
| Các khoản phải thu khác | 7.854.852.876 | (336.000.000) | 8.988.152.894 | (336.000.000) |
| b. Dài hạn | 49.653.000.000 | - | 49.653.000.000 | - |
| Phải thu về hợp tác đầu tư | 48.868.000.000 | - | 48.868.000.000 | - |
| - Chùa Ân Giáo (7) | 33.700.000.000 | - | 33.700.000.000 | - |
| - Các tổ chức, cá nhân khác | 15.168.000.000 | - | 15.168.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 785.000.000 | - | 785.000.000 | - |
| - Ký quỹ, ký cược khác | 785.000.000 | - | 785.000.000 | - |
| Cộng | 579.148.340.024 | (336.000.000) | 476.697.472.447 | (336.000.000) |

(1) Khoản tạm ứng để thực hiện các dự án và các hợp đồng thi công, xây dựng của Nhóm Công ty.

(2) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HDKT-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, chỉ 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 (*).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(3) Phải thu Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải của Nhóm Công ty về các khoản sau:

- 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 Nhóm Công ty ghi nhận là 113.328.566.965 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo, Nhóm Công ty đã thu thêm được 20.000.000.000 đồng tiền lãi theo Biên bản xác nhận công nợ ngày 15/01/2026.

- Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-2022 ngày 03/12/2022 và Biên bản thanh lý số 01/BBTL-2023 ngày 20/12/2023. Tại ngày 31/12/2025, số tiền gốc hợp tác và lợi nhuận phân chia còn phải thu được ghi nhận là 21.036.167.455 đồng. Đến thời điểm lập báo cáo, Nhóm Công ty đã thu được 2.000.000.000 đồng.

(4) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiên 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.

(* Xem thêm tại Thuyết minh X.1.

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 52.

8. Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 8.660.908.518 | (71.336.345) | 7.815.511.972 | (71.336.345) |
| Công cụ, dụng cụ | 25.660.110 | - | 25.660.110 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 393.388.768.307 | - | 260.543.801.442 | - |
| Thành phẩm bất động sản (ii) | 16.111.809.242 | - | 35.527.243.878 | - |
| Hàng hóa bất động sản (iii) | 118.753.331.284 | - | 117.359.313.047 | - |
| Cộng | 536.940.477.461 | (71.336.345) | 421.271.530.449 | (71.336.345) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

| (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu: | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ) | 35.997.054.853 | 34.480.339.248 |
| Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside | 165.880.819.762 | 76.584.987.711 |
| Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương | 89.828.184.545 | 68.854.827.002 |
| Các công trình, dự án khác | 101.682.709.147 | 80.623.647.481 |
| Cộng | 393.388.768.307 | 260.543.801.442 |

(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 Nhóm Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh từ thửa đất tại Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (xem thuyết minh V.19).

9. Tài sản dở dang dài hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 111.729.063.987 | 112.745.320.707 |
| Dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i) | 111.729.063.987 | 112.745.320.707 |
| b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 312.744.395.295 | 13.573.481.692 |
| Chi phí dở dang từ chi phí mua đất (ii) | 295.137.133.545 | - |
| Chi phí xây dựng phần mềm | 17.607.261.750 | 13.573.481.692 |
| Cộng | 424.473.459.282 | 126.318.802.399 |

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Tổng Công ty (xem thuyết minh V.19)

(ii) 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.

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 53.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất (*) | Phí nhượng quyền thương mại | Phần mềm kế toán | Tổng cộng |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.947.653.500 | 175.000.000 | 36.970.000 | 2.159.623.500 |
| Số dư cuối năm | 1.947.653.500 | 175.000.000 | 36.970.000 | 2.159.623.500 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | - | 64.166.655 | 36.970.000 | 101.136.655 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | - | 17.499.996 | - | 17.499.996 |
| Số dư cuối năm | - | 81.666.651 | 36.970.000 | 118.636.651 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.947.653.500 | 110.833.345 | - | 2.058.486.845 |
| Số dư cuối năm | 1.947.653.500 | 93.333.349 | - | 2.040.986.849 |

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) 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.19 - Vay và nợ thuế tài chính).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | Tổng cộng |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 139.225.945.405 | 139.225.945.405 |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | (9.084.462.725) | (9.084.462.725) |
| Số dư cuối năm | 130.141.482.680 | 130.141.482.680 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 21.000.134.817 | 21.000.134.817 |
| <i>Khấu hao trong năm</i> | 2.863.886.591 | 2.863.886.591 |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | (366.253.719) | (366.253.719) |
| Số dư cuối năm | 23.497.767.689 | 23.497.767.689 |
| Giá trị còn lại | | |
| Số dư đầu năm | 118.225.810.588 | 118.225.810.588 |
| Số dư cuối năm | 106.643.714.991 | 106.643.714.991 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

(*) Giá trị ghi sổ của Tăng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xi.

* Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản cho thuê: 106.643.714.991 VND.

* Đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

| 13. Chi phí trả trước | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| a. Ngắn hạn | 143.059.954 | 384.506.421 |
| Công cụ, dụng cụ | 63.955.099 | 241.892.035 |
| Chi phí trả trước khác | 79.104.855 | 142.614.386 |
| b. Dài hạn | 8.335.030.740 | 8.927.710.629 |
| Công cụ, dụng cụ | 648.882.144 | 540.505.086 |
| Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ | 7.614.873.009 | 8.250.379.689 |
| Chi phí trả trước khác | 71.275.587 | 136.825.854 |
| Cộng | 8.478.090.694 | 9.312.217.050 |

| 14. 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 |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | - | - | 1.631.664.000 | 1.631.664.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 18.104.526.352 | 18.104.526.352 | 5.979.175.929 | 5.979.175.929 |
| Cộng | 18.104.526.352 | 18.104.526.352 | 7.610.839.929 | 7.610.839.929 |

| 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh | 6.269.567.209 | - |
| Các khách hàng khác | 6.298.663.366 | 3.654.254.354 |
| Cộng | 12.568.230.575 | 3.654.254.354 |

| 16. 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 |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | | | |
| a. Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 748.933.829 | 15.357.171.174 | 15.198.336.667 | 907.768.336 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 18.048.119.040 | 17.534.647.262 | 18.595.733.375 | 16.987.032.927 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 661.095.080 | 2.573.985.469 | 2.716.089.634 | 518.990.915 |
| Phí sử dụng đất dự án Phú Định | - | 75.343.245.118 | 75.343.245.118 | - |
| Các loại thuế khác | - | 1.009.157.487 | 1.009.157.487 | - |
| Cộng | 19.458.147.949 | 111.818.206.510 | 112.862.562.281 | 18.413.792.178 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo) | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm | |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 22.727.273 | 536.772.890 | 581.727.436 | 67.681.819 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | 14.461.653 | - | - | 14.461.653 |
| Cộng | 37.188.926 | 536.772.890 | 581.727.436 | 82.143.472 |
| 17. 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 |
| Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội | | | 19.533.000.000 | 19.533.000.000 |
| Chi phí dự án Saigonres Plaza | | | 156.743.046.041 | 156.851.700.818 |
| Các khoản trích trước khác | | | 15.640.189.080 | 14.020.706.856 |
| Cộng | | | 223.613.592.452 | 222.102.765.005 |
| 18. Phải trả khác | | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| a. Ngắn hạn | | | 436.609.203.959 | 403.843.259.194 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | | | 130.171.797 | 270.275.896 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1) | | | 388.908.410.757 | 354.601.724.436 |
| Phải trả phí bảo trì dự án chung cư | | | 3.586.104.856 | 7.791.791.145 |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông | | | 17.907.298.381 | 9.601.676.739 |
| Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | | | 3.570.362.882 | 3.570.362.882 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | | | 22.506.855.286 | 28.007.428.096 |
| b. Dài hạn | | | 32.083.385.550 | 32.160.214.797 |
| Nhận ký quỹ dài hạn | | | 328.679.190 | 405.508.437 |
| Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2) | | | 31.754.706.360 | 31.754.706.360 |
| Cộng | | | 468.692.589.509 | 436.003.473.991 |

(1) 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/API 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.

(2) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 19. 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 | 205.366.189.280 | 205.366.189.280 | 347.065.641.836 | 347.065.641.836 |
| Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn | 178.217.789.280 | 178.217.789.280 | 300.329.921.836 | 300.329.921.836 |
| 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 (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2)) | 23.478.662.137 | 23.478.662.137 | 23.478.662.137 | 23.478.662.137 |
| Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (3) | 55.000.000.000 | 55.000.000.000 | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (4) | 49.271.891.143 | 49.271.891.143 | 97.191.883.699 | 97.191.883.699 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | 19.280.280.000 | 19.280.280.000 |
| <i>Vay cá nhân</i> | - | - | 4.280.280.000 | 4.280.280.000 |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (6)</i> | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn | 27.148.400.000 | 27.148.400.000 | 15.016.000.000 | 15.016.000.000 |
| Vay cá nhân (1) | 8.148.400.000 | 8.148.400.000 | 6.316.000.000 | 6.316.000.000 |
| Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (5) | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 | - | - |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11 | - | - | 8.700.000.000 | 8.700.000.000 |
| Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | - | - | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn | - | - | 36.000.000.000 | 36.000.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo) | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| b. Vay dài hạn | 205.134.861.762 | 205.134.861.762 | 76.563.870.000 | 76.563.870.000 |
| Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn | 95.011.560.000 | 95.011.560.000 | 76.563.870.000 | 76.563.870.000 |
| Vay cá nhân | - | - | 61.563.870.000 | 61.563.870.000 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (6) | - | - | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| Trái phiếu (8) | 95.011.560.000 | 95.011.560.000 | - | - |
| Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (5) | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 | - | - |
| Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | 91.123.301.762 | 91.123.301.762 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn (7) | 91.123.301.762 | 91.123.301.762 | - | - |
| Cộng | 410.501.051.042 | 410.501.051.042 | 423.629.511.836 | 423.629.511.836 |

(1) Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 0%/năm đến 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo (*).

| (*). Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Ông Phạm Thu | 1.000.000.000 | 66.100.000.000 |
| Ông Phạm Đình Thành | 6.000.000.000 | 51.310.750.000 |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai | 7.907.437.000 | 7.907.437.000 |
| Bà Trần Thị Ga | - | 850.000.000 |
| 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 | 165.042.966.000 |

(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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (4) 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.
- (5) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay: 36 tháng. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Công ty mẹ). Số dư vay đến ngày 31/12/2025 là 38.000.000.000 VND.
- (6) 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.
- (7) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: thanh toán các chi phí để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside (bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng) và cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside. Tài sản đảm bảo: tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 91.123.301.762 VND.

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

(8) 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 Tiền 2. |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (4.988.440.000) | | | |
| Cộng | 95.011.560.000 | | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 20. Doanh thu chưa thực hiện | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| a. Ngắn hạn | 4.053.710.769 | 23.248.561.290 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông | 3.982.930.018 | 23.248.561.290 |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng | 70.780.751 | - |
| b. Dài hạn | 124.421.789.488 | 129.248.564.328 |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các Công ty: | 121.588.834.945 | 126.340.064.329 |
| <i>Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM</i> <i>(tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)</i> | 93.725.624.610 | 96.108.062.906 |
| <i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i> | 27.863.210.335 | 30.232.001.423 |
| Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh X.3) | 2.832.954.543 | 2.908.499.999 |
| Cộng | 128.475.500.257 | 152.497.125.618 |

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 54.

| b. 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 bán ra công chúng | 69.875.000 | 60.000.000 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 69.875.000 | 60.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | 11 | 11 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 11 | 11 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 69.874.989 | 59.999.989 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 69.874.989 | 59.999.989 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000 | 10.000 |

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

| Khoản mục | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| 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 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác | 20.452.064.321 | 34.965.690.852 |
| Doanh thu từ hợp tác kinh doanh | 9.729.147 | 3.475.748.326 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng | 200.171.995.864 | 113.024.906.105 |
| Cộng | 220.633.789.332 | 151.466.345.283 |
| 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ khác | 20.452.064.321 | 34.965.690.852 |
| Doanh thu thuần từ hợp tác kinh doanh | 9.729.147 | 3.475.748.326 |
| Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng | 198.169.209.521 | 113.024.906.105 |
| Cộng | 218.631.002.989 | 151.466.345.283 |
| 4. Giá vốn hàng bán | | |
| Giá vốn từ bán hàng và dịch vụ đã cung cấp | 26.116.296.084 | 37.933.938.480 |
| Giá vốn từ hoạt động hợp tác kinh doanh | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Giá vốn từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng | 49.332.777.055 | 38.893.879.699 |
| Cộng | 75.464.073.139 | 76.842.818.179 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi | 8.417.134.184 | 2.942.947.451 |
| Lãi trái phiếu | 170.400.000 | 179.442.740 |
| Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm trả | 28.551.559.281 | 6.096.167.925 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.950.000.000 | 2.730.000.000 |
| Lãi từ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 383.828 | - |
| Cộng | 39.089.477.293 | 11.948.558.116 |
| 6. Chi phí tài chính | | |
| Lãi tiền vay | 26.662.835.372 | 35.790.959.595 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 9.473.275.867 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại | 8.670.753 | 11.868.027 |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | 17.111.111 | 48.160.067 |
| Cộng | 36.161.893.103 | 35.850.987.689 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| a. Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác | 5.277.778 | 118.240.741 |
| Cộng | 5.277.778 | 118.240.741 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 29.645.967.209 | 23.947.056.340 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 137.523.017 | 167.388.249 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 993.306.676 | 1.252.411.937 |
| Thuế, phí và lệ phí | 227.558.129 | 239.087.802 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | - | 10.805.837.360 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác | 15.885.191.883 | 18.191.908.658 |
| Cộng | 46.889.546.914 | 54.603.690.346 |
| 8. Thu nhập khác | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng | - | 87.800.000.000 |
| Các khoản thu nhập khác | 4.160.151.123 | 1.299.401.432 |
| Cộng | 4.160.151.123 | 89.099.401.432 |
| 9. Chi phí khác | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Chi phí phải trả theo thoả thuận giữ chỗ trước đó với khách hàng | 5.235.000.000 | - |
| Các khoản chi phí khác | 1.649.419.600 | 6.278.606.131 |
| Cộng | 6.884.419.600 | 6.278.606.131 |
| 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn | 14.259.420.255 | 16.291.027.590 |
| Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô | 1.492.253.801 | 1.490.567.499 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định | 233.813.326 | 161.102.997 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn | 120.628.964 | 313.315.379 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch | 1.011.187.445 | 179.409.934 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương | 417.343.471 | 514.397.282 |
| Cộng | 17.534.647.262 | 18.949.820.681 |
| 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 78.254.896.081 | 59.228.073.669 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | - | 6.309.925.572 |
| <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)</i> | - | 6.309.925.572 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 78.254.896.081 | 52.918.148.097 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 66.466.085 | 59.999.989 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.177 | 882 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Các chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính chưa trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi do số liệu quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 78.254.896.081 | 52.918.148.097 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 78.254.896.081 | 52.918.148.097 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 66.466.085 | 59.999.989 |
| Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành | - | 20.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm | 66.466.085 | 79.999.989 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 1.177 | 661 |

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2025.

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 Nhóm 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 giá 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

Nhóm 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 Nhóm 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 và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Nhóm Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

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 Nhóm Công ty như sau:

| | <i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i> | <i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i> |
|---|----------------------------------|---|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | |
| VND | +100 | 639.142.788 |
| VND | -100 | (639.142.788) |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | |
| VND | +100 | (2.285.312.411) |
| VND | -100 | 2.285.312.411 |

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 cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

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. Nhóm 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.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Nhóm 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

Nhóm 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

Nhóm 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. Nhóm 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. Nhóm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 khách hàng

Nhóm 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 đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm 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

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

Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư

Nhóm 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 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 Nhóm 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

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

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 | 205.366.189.280 | 205.134.861.762 | - | 410.501.051.042 |
| Phải trả người bán | 18.104.526.352 | - | - | 18.104.526.352 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 660.092.624.614 | 32.083.385.550 | - | 692.176.010.164 |
| Cộng | 883.563.340.246 | 237.218.247.312 | - | 1.120.781.587.558 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | |
| Các khoản vay và nợ | 347.065.641.836 | 39.696.120.000 | 36.867.750.000 | 423.629.511.836 |
| Phải trả người bán | 7.610.839.929 | - | - | 7.610.839.929 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 625.675.748.303 | 32.160.214.797 | - | 657.835.963.100 |
| Cộng | 980.352.230.068 | 71.856.334.797 | 36.867.750.000 | 1.089.076.314.865 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

Nhóm Công ty 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 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 16 - 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 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.

Các cá nhân là các bên liên quan của Nhóm 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.

Nhóm Công ty đã sử dụng 100% vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn và Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 55.

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, các khoản phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, khoản 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 khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 | 26.805.000.000 |
| Cộng | 20.000.000.000 | 26.805.000.000 |

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 514.360.939.766 | 291.218.713.624 |

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 527.489.400.560 | 220.562.409.925 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

Theo thuyết minh số V.9, dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Nhóm 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, Nhóm 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 hợp nhất.

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 khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh | Công ty liên doanh |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 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 (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025) |
| Ông Huỳnh Thanh Hải | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025) |
| Ông Phạm Đình Thành | Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025) |
| Ông Đặng Văn Phúc | Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025) |
| Bà Trần Thị Ga | Thành viên HĐQT - Phó TGĐ |
| Ông Phạm Tuấn | Thành viên HĐQT - Phó TGĐ |
| Ông Ngô Quang Thảo | Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025) |
| Bà Đỗ Trần Văn Anh | Thành viên HĐQT (bỏ 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 (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025) |
| Ông Thái Quốc Dương | Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025) - Trưởng Ban Kiểm soát (nộp đơn từ nhiệm ngày 27/6/2025) |
| Ông Trần Văn Chương | Giám đốc Đầu tư (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025) |
| Bà Nguyễn Thị Nguyễn | Bên liên quan |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai | 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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Doanh thu dịch vụ | 36.656.334 | 38.026.408 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Lãi cho vay | 2.050.962.745 | 2.213.199.071 |
| | Doanh thu dịch vụ | 2.728.735.251 | 202.926.690 |
| Ông Phạm Thu | Nhận cung cấp dịch vụ | 12.773.287.038 | 5.823.788.426 |
| | Lãi vay | 3.768.039.682 | 7.626.370.595 |
| | Nhận cung cấp dịch vụ | 75.545.456 | 75.545.456 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 |
|--|--|-----------------------|------------------------|
| 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, Nhóm 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 bất động sản và cho thuê mặt bằng | 19.689.000.000 | 19.689.000.000 |
| Ông Phạm Đình Thành | Bán căn hộ | 171.500.000 | 171.500.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Cung cấp dịch vụ | 3.656.982.758 | 738.132.626 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kầu Cộng | Cung cấp dịch vụ | 888.890.488 | 888.890.488 |
| | Cộng | 24.406.373.246 | 21.487.523.114 |
| Trả trước cho người bán | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị | | 30.000.000 | - |
| Cộng | | 30.000.000 | - |
| 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 |
| Cộng | | 23.243.846.000 | 22.226.700.000 |
| Phải thu khác | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Mượn tiền | 1.898.630.965 | 993.645.999 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kầu | Phải thu khác | 926.629.845 | 926.629.845 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương | Lãi cho vay | 7.515.315.244 | 5.466.352.499 |
| Cộng | | 10.340.576.054 | 7.386.628.343 |
| Phải trả người bán | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị | Nhận cung cấp dịch vụ | - | (1.631.664.000) |
| Cộng | | - | (1.631.664.000) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 TNHH Bất động sản REE | Hợp tác kinh doanh | (31.754.706.360) | (31.754.706.360) | |
| Cộng | | (35.325.069.242) | (35.325.069.242) | |
| Doanh thu chưa thực hiện | | 31/12/2025 | 01/01/2025 | |
| Ông Phạm Thu | | (2.832.954.543) | (2.908.499.999) | |
| Cộng | | (2.832.954.543) | (2.908.499.999) | |
| Các khoản vay và nợ | | Nội dung nghiệp vụ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh | Phải trả nợ vay | (23.478.662.137) | (23.478.662.137) | |
| 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 Ga | Phải trả nợ vay | - | (850.000.000) | |
| Bà Trần Thị Tuyết Mai | Phải trả nợ vay | (7.907.437.000) | (7.907.437.000) | |
| Cộng | | (43.716.398.137) | (188.521.628.137) | |

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

| | | 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 | 84.000.000 | 84.000.000 |
| Ông Ngô Quang Thảo | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/4/2025) | 56.000.000 | - |
| Bà Đỗ Trần Vân Anh | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 18/8/2025) | 18.000.000 | - |
| Nguyễn Thị Kim Quyên | Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025) | 28.000.000 | 21.000.000 |
| Ông Trần Hữu Đức | Quản trị Công ty | 30.000.000 | 48.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (bổ 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 (bổ 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 (bổ nhiệm ngày 30/6/2025) | 425.343.359 | - |
| Ông Nguyễn Trọng Giáp | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/6/2025) | 407.921.562 | - |
| Cộng | | 5.511.099.338 | 4.458.978.796 |

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ bồi hoàn, kinh doanh bất động sản, thi công công trình bất động sản, hoạt động hợp tác đầu tư và cung cấp các dịch khác. Nhóm Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

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

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Kinh doanh bất động sản, thi công | 198.169.209.521 | 49.332.777.055 | 148.836.432.466 |
| Hợp tác đầu tư | 9.729.147 | 15.000.000 | (5.270.853) |
| Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 20.452.064.321 | 26.116.296.084 | (5.664.231.763) |
| Cộng | 218.631.002.989 | 75.464.073.139 | 143.166.929.850 |

b. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

| Bộ phận | Doanh thu thuần | Giá vốn | Lãi gộp |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh doanh bất động sản, thi công | 113.024.906.105 | 38.893.879.699 | 74.131.026.406 |
| Hợp tác đầu tư | 3.475.748.326 | 15.000.000 | 3.460.748.326 |
| Cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 34.965.690.852 | 37.933.938.480 | (2.968.247.628) |
| Cộng | 151.466.345.283 | 76.842.818.179 | 74.623.527.104 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành như sau:

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | | Chênh lệch |
|---|-----------------|------------------|------------|
| | Số đã trình bày | Số trình bày lại | |
| Trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất | | | |
| Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" | Mã số 70 | 987 | 882 (105) |
| Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu" | Mã số 71 | 740 | 661 (79) |

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

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 HỢP NHẤT

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

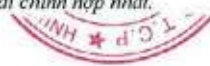
| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| a1. Ngắn hạn | 227.933.000.000 | 227.933.000.000 | 27.138.000.000 | 27.138.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng (1) | 227.933.000.000 | 227.933.000.000 | 27.138.000.000 | 27.138.000.000 |
| a2. 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 | 230.933.000.000 | 230.933.000.000 | 30.138.000.000 | 30.138.000.000 |

(1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng với tổng giá trị 227.933.000.000 VND, một phần khoản tiền gửi đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh V.19).

(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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|--|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu (*) | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị theo PP Vốn chủ sở hữu (*) |
| b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 35.894.000.000 | - | 31.782.641.161 | 35.894.000.000 | - | 31.360.136.767 |
| Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i) | 30.000.000.000 | - | 30.204.712.051 | 30.000.000.000 | - | 30.204.712.122 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii) | 994.000.000 | - | 1.577.929.110 | 994.000.000 | - | 811.570.097 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii) | 4.900.000.000 | - | - | 4.900.000.000 | - | 343.854.548 |
| b2. Đầu tư vào đơn vị khác | 45.224.793.200 | (496.628.184) | 44.728.165.016 | 35.224.793.200 | (496.628.184) | 34.728.165.016 |
| Công ty Cổ phần 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 | (496.628.184) | 28.098.165.016 | 28.594.793.200 | (496.628.184) | 28.098.165.016 |
| Cộng | 81.118.793.200 | (496.628.184) | 76.510.806.177 | 71.118.793.200 | (496.628.184) | 66.088.301.783 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)

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

(ii) Các Công ty liên kết này trong năm vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 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 của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các 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 lần lượt theo phương pháp vốn chủ sở hữu và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 | 49.508.633.683 | 30.200.000.000 | | 52.146.726.444 | 33.031.829.907 | |
| 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 | |
| Các đối tượng khác | 1.008.633.683 | - | Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm | 1.146.726.444 | 331.829.907 | Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm |

(*) Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm 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 Nhóm Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nhận bản giao tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.542.981.142 | 16.589.464.106 | 14.423.397.403 | 854.749.430 | 38.410.592.081 |
| Mua trong năm | - | 79.048.148 | - | 52.050.000 | 131.098.148 |
| Số dư cuối năm | 6.542.981.142 | 16.668.512.254 | 14.423.397.403 | 906.799.430 | 38.541.690.229 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 5.134.338.448 | 14.715.245.227 | 9.999.177.782 | 854.749.430 | 30.703.510.887 |
| Khấu hao trong năm | 354.906.470 | 225.950.644 | 941.169.294 | 19.518.750 | 1.541.545.158 |
| Số dư cuối năm | 5.489.244.918 | 14.941.195.871 | 10.940.347.076 | 874.268.180 | 32.245.056.045 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư đầu năm | 1.408.642.694 | 1.874.218.879 | 4.424.219.621 | - | 7.707.081.194 |
| Số dư cuối năm | 1.053.736.224 | 1.727.316.383 | 3.483.050.327 | 32.531.250 | 6.296.634.184 |

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.651.342.925 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. 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 | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 600.000.000.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 280.884.138.049 | 35.112.289.722 | 918.099.732.678 |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 59.228.073.669 | 884.651.320 | 60.112.724.989 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2023 | - | - | - | - | (2.956.919.510) | (64.143.376) | (3.021.062.886) |
| Chia cổ tức năm 2023 | - | - | - | - | - | (600.000.000) | (600.000.000) |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 600.000.000.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 337.155.292.208 | 35.332.797.666 | 974.591.394.781 |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 600.000.000.000 | 1.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 337.155.292.208 | 35.332.797.666 | 974.591.394.781 |
| Tăng vốn (*) | 98.750.000.000 | 296.100.000.000 | - | - | - | - | 394.850.000.000 |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 78.254.896.081 | 1.420.555.535 | 79.675.451.616 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2024 | - | - | - | - | (6.309.925.572) | (771.494.164) | (7.081.419.736) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2025 | - | - | - | - | (192.463.138) | (82.484.202) | (274.947.340) |
| Chia cổ tức năm 2024 | - | - | - | - | - | (8.285.195.760) | (8.285.195.760) |
| Tăng/giảm khác | - | - | - | - | 400.507.369 | (400.507.369) | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 698.750.000.000 | 296.101.940.000 | (110.000) | 2.101.474.907 | 409.308.306.948 | 27.213.671.706 | 1.433.475.283.561 |

(*) 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-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ 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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất của Nhóm 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 | 230.933.000.000 | - | 30.138.000.000 | - | 230.933.000.000 | 30.138.000.000 |
| - Phải thu khách hàng | 198.029.022.644 | (478.896.537) | 164.342.349.166 | (478.896.537) | 197.550.126.107 | 163.863.452.629 |
| - Phải thu về cho vay | 132.227.350.633 | (10.800.000.000) | 133.340.704.974 | (10.800.000.000) | 121.427.350.633 | 122.540.704.974 |
| - Phải thu khác | 456.704.518.769 | (336.000.000) | 395.003.074.142 | (336.000.000) | 456.368.518.769 | 394.667.074.142 |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 111.254.979.191 | - | 31.619.565.732 | - | 111.254.979.191 | 31.619.565.732 |
| TỔNG CỘNG | 1.129.148.871.237 | (11.614.896.537) | 754.443.694.014 | (11.614.896.537) | 1.117.533.974.700 | 742.828.797.477 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | |
| - Vay và nợ | 410.501.051.042 | - | 423.629.511.836 | - | 410.501.051.042 | 423.629.511.836 |
| - Phải trả người bán | 18.104.526.352 | - | 7.610.839.929 | - | 18.104.526.352 | 7.610.839.929 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 692.176.010.164 | - | 657.835.963.100 | - | 692.176.010.164 | 657.835.963.100 |
| TỔNG CỘNG | 1.120.781.587.558 | - | 1.089.076.314.865 | - | 1.120.781.587.558 | 1.089.076.314.865 |

