

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN Digitally signed
by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Date: 2026.03.31 11:54:26 +07'00'

**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 ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	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	13-60

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc 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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn").

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR.

Trụ sở chính: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

1. 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, 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 Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Trần Văn An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

Ông Nguyễn Văn Bánh	Thành viên không điều hành (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Bánh	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Phạm Trung Kiên	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Võ Thanh Lâm.

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 Tập đoàn.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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 Tập đoàn 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, 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 trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Ban Tổng Giám đốc được biết.

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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 Tập đoàn và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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.

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 Tập đoàn 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 Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Số: A0625223-HN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 60, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con** 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 30 tháng 3 năm 2026

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



Đỗ Thị Hằng

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

Hà Thị Thu

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		6.798.173.643.751	6.970.315.188.477
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	359.964.873.101	175.042.635.149
1. Tiền	111		143.495.645.608	151.439.112.928
2. Các khoản tương đương tiền	112		216.469.227.493	23.603.522.221
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		89.245.188.957	98.362.754.011
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	-	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b1	89.245.188.957	98.359.890.579
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.714.335.986.020	3.187.064.947.172
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	174.131.397.722	251.856.406.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.075.457.805.586	550.359.936.010
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	887.024.223.300	1.700.033.232.475
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	621.682.416.949	697.134.695.950
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	(43.959.857.537)	(12.319.323.495)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.493.092.278.505	3.337.206.353.146
1. Hàng tồn kho	141		3.499.663.387.935	3.338.186.767.794
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.571.109.430)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		141.535.317.168	172.638.498.999
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	2.039.305.612	12.290.668.571
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17c	137.966.325.463	156.637.350.337
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	1.529.686.093	3.710.480.091

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		6.097.557.685.590	4.876.575.466.833
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.435.903.994.019	1.987.712.226.980
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	394.613.836.690	397.367.546.202
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.000.000.000	8.580.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.031.790.157.329	1.581.764.680.778
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(500.000.000)	-
II. Tài sản cố định	220		93.491.270.017	99.222.545.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.542.382.024	808.218.156
- Nguyên giá	222		17.323.343.279	13.945.490.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.780.961.255)	(13.137.272.732)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	1.509.579.008
- Nguyên giá	225		-	2.536.092.728
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.026.513.720)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	90.948.887.993	96.904.747.840
- Nguyên giá	228		141.433.771.297	141.433.771.297
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.484.883.304)	(44.529.023.457)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	1.557.996.407.148	710.110.727.757
- Nguyên giá	231		1.774.648.790.599	865.371.722.010
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(216.652.383.451)	(155.260.994.253)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	613.070.063.028	612.337.067.231
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		613.070.063.028	612.337.067.231
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		822.340.614.495	1.145.063.535.571
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c1	-	79.230.350.571
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	878.652.569.810	1.066.648.136.584
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c2	(56.311.955.315)	(1.614.951.584)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b2	-	800.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		574.755.336.883	322.129.364.290
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	541.045.028.787	274.934.932.955
2. Lợi thế thương mại	269	V.14	33.710.308.096	47.194.431.335
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		12.895.731.329.341	11.846.890.655.310

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		7.538.409.432.961	6.381.694.976.924
I. Nợ ngắn hạn	310		3.215.502.666.603	3.801.079.069.785
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	260.698.915.005	453.247.694.274
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	530.618.869.955	497.005.003.586
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	28.295.229.961	31.141.393.332
4. Phải trả người lao động	314		3.924.060.454	3.923.096.340
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	366.712.715.867	374.076.609.960
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	120.900.553.488	104.241.269.512
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	575.959.210.465	684.109.627.335
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a,b	1.285.478.311.290	1.609.748.037.725
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.914.800.118	43.586.337.721
II. Nợ dài hạn	330		4.322.906.766.358	2.580.615.907.139
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	145.096.748.450	145.096.748.450
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	69.487.059.998	86.016.987.675
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	989.897.336.225	61.856.443.900
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	130.767.611.032	137.433.905.894
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21c	2.900.369.680.797	2.066.129.238.381
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.11	87.288.329.856	84.082.582.839

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		5.357.321.896.380	5.465.195.678.386
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	5.357.321.896.380	5.465.195.678.386
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		332.633.781.211	332.633.781.211
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		156.557.329.395	156.557.329.395
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		469.601.855.850	398.071.750.365
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		393.271.750.365	395.126.332.487
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		76.330.105.485	2.945.417.878
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		67.688.277.402	247.092.164.893
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		12.895.731.329.341	11.846.890.655.310



Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc


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	1.227.505.495.228	800.166.459.850
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	123.724.120	1.049.691.125
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.227.381.771.108	799.116.768.725
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	830.883.633.735	848.470.332.493
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		396.498.137.373	(49.353.563.768)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	353.845.557.176	477.829.554.381
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	335.759.985.140	311.900.965.337
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		273.007.108.729	303.551.771.148
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(50.035.108.992)	(10.326.940.056)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	10.654.548.750	18.754.748.514
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	208.364.594.775	57.517.780.792
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		145.529.456.893	29.975.555.914
12. Thu nhập khác	31	VI.8	10.674.904.128	16.742.086.938
13. Chi phí khác	32	VI.9	59.261.696.312	13.060.493.612
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(48.586.792.184)	3.681.593.326
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		96.942.664.709	33.657.149.240
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	26.354.653.454	25.867.195.300
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	3.205.747.017	3.542.071.672
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		67.382.264.238	4.247.882.268
Cổ đông của Công ty mẹ	61		76.330.105.485	2.936.733.122
Cổ đông không kiểm soát	62		(8.947.841.247)	1.311.149.146
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	177	7
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	177	7


Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu


Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng


Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

(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		96.942.664.709	33.657.149.240
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12, 14	81.516.668.905	55.309.885.270
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,7b	197.770.063.436	(9.437.502.791)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(303.773.585.692)	(48.264.338.662)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	273.007.108.729	303.551.771.148
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		345.462.920.087	334.816.964.205
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1.179.268.079.148)	(184.574.312.467)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(163.190.030.586)	(289.344.442.058)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		501.740.768.161	553.463.168.800
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(255.858.732.873)	(47.124.305.922)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		2.863.432	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(291.288.436.316)	(307.713.476.822)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17a	(27.043.772.524)	(32.541.982.689)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.462.652.983)	(12.157.209.243)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.074.905.152.750)	14.824.403.804
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(748.772.490.023)	(1.013.588.815)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		25.840.000	167.105.051.449
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.647.232.788.584)	(1.003.522.020.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.470.156.499.381	515.535.294.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(168.733.966.000)	(1.647.783.729.442)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		584.694.727.885	1.334.003.979.800
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		430.183.782.926	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		920.321.605.585	(635.675.013.417)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

(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				
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(156.000.000.000)	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	4.775.687.661.463	3.429.360.243.994
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(4.265.552.412.167)	(2.746.426.355.485)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(164.533.315)	(865.688.815)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.464.930.864)	(1.072.366.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		339.505.785.117	680.995.833.094
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		184.922.237.952	60.145.223.481
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		175.042.635.149	114.897.411.668
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	359.964.873.101	175.042.635.149

Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Trụ sở chính: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

- 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn

- 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 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm tài chính, hoạt động của Tập đoàn tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi sự suy giảm của thị trường bất động sản, tiến độ triển khai dự án chậm và quá trình tái cơ cấu hoạt động kinh doanh. Các yếu tố này đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và dòng tiền của Tập đoàn trong năm. Đồng thời, Tập đoàn đã bước đầu ghi nhận kết quả từ hoạt động tư vấn đầu tư và môi giới khi thị trường xuất hiện thêm các nhà đầu tư tiềm năng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Danh sách các công ty Con được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có tám (08) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ biểu quyết
1. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	0,00%	100,00%
2. Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	0,00%	94,44%
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	0,10%	99,99%

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 sở hữu/biểu quyết trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu/biểu quyết gián tiếp	Tổng tỷ lệ biểu quyết
4. Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	17,83%	99,90%
5. Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	0,00%	65,20%
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	5,00%	100,00%
7. Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30%	3,59%	99,89%
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (*)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	0,00%	61,00%

(*) Tỷ lệ sở hữu theo đăng ký là 61% nhưng mới chỉ được góp vốn bởi Công ty. Công ty con này đã ngưng hoạt động trước đó và đã trở lại hoạt động bình thường từ ngày 01 tháng 8 năm 2025.

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc giải thể và đóng mã số thuế đối với Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management.

Và Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre đã thông qua việc giải thể công ty Con này. Hiện tại, công ty Con này đang làm các thủ tục để hoàn tất thủ tục giải thể và đóng mã số thuế.

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

Theo Biên bản họp, Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (công ty Con) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 1.980.500 cổ phần tương ứng với 8,08% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá trị chuyển nhượng là 34.254.728.000 VND. Từ đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ 26,59% xuống còn 18,51% và Công ty Cổ phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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 Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn 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.

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

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

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Tập đoàn 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 của Thông tư 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính 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 doanh nghiệp Việt Nam

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 của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như 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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") 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 Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của các công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Tập đoàn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tập đoàn. 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 Tập đoàn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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.

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

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.

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 Tập đoàn.
- 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 Tập đoàn.

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 kỳ kế toán 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 và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo 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.

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)**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 kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn 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 kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn 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 kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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...

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. 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.

Tập đoàn là bên góp vốn

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

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn 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 Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn 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.

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

Tập đoàn là bên nhận góp vốn

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

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.

Hàng tồn kho là bất động sản

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang để xây dựng các sản phẩm bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí lãi vay vốn hoá và các chi phí khác liên quan mà phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng hoá bất động sản. Hàng hoá bất động sản được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc để đưa mỗi sản phẩm đến địa điểm và trạng thái hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của các sản phẩm bất động sản dựa trên giá thị trường trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành các sản phẩm bất động sản và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất cho các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, tổn thất, kém phẩm chất, lỗi thời,...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

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. 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 kỳ.

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 kỳ.

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 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.

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 tính

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

8.3 Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

8.4. 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:

<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>02 -03 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>02 - 07 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 06 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>03 -06 năm</i>

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

Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng 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

9. 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 kỳ.

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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 của vật kiến trúc

10 - 55 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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 thuê đất, thuê mặt bằng, chi phí môi giới và các chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước khác được tính và phân bổ 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.

Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng trả trước được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo thời hạn thuê trên các hợp đồng thuê.

Các chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

11. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn 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.

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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 nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí xây dựng dự án, chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic chi phí thuê đất, chi phí chia lợi nhuận cố định và các chi phí phải trả khác,... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

16. 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 Tập đoàn.

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 vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Thặng dư vốn cổ phần**

Phản 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 Tập đoàn 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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**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 hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**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 Tập đoàn 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 bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác 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.

Hợp tác kinh doanh quy định các bên khác tham gia hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp tác kinh doanh. 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.

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 tiền gửi, cho vay, lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi chuyển nhượng vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

18. 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay, chi phí lãi hợp tác kinh doanh và các khoản chi phí tài chính khác.

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

20. 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 Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

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

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. Tập đoàn 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.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Tập đoàn đối với các hoạt động khác là 20%.

21. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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 Tập đoàn (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.

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. Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

23. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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.

24. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	143.495.645.608	151.439.112.928
Tiền mặt	15.828.542	836.618.593
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	143.479.817.066	150.602.494.335
Các khoản tương đương tiền	216.469.227.493	23.603.522.221
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	216.469.227.493	23.603.522.221
Cộng	359.964.873.101	175.042.635.149

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3,0%/năm đến 4,55%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,2%/năm đến 5,1%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

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**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (CTG)	-	-	-	2.863.432	-
Cộng	-	-	-	2.863.432	-

b. 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
b1. Ngắn hạn	89.245.188.957	89.245.188.957	98.359.890.579	98.359.890.579
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng (i)	89.245.188.957	89.245.188.957	98.359.890.579	98.359.890.579
b2. Dài hạn	-	-	800.000.000	800.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng	-	-	800.000.000	800.000.000
Cộng	89.245.188.957	89.245.188.957	99.159.890.579	99.159.890.579

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc hay kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024; từ 3,8%/năm đến 5,5%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

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 (tiếp theo)

- (i) Theo Biên bản họp, Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước (công ty Con) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 1.980.500 cổ phần tương ứng với 8,08% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá trị chuyển nhượng là 34.254.728.000 VND và công ty Con này đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên. Từ đó, giảm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ 26,59% xuống còn 18,51% và Công ty Cổ phần May Tiến Phát không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.
- (ii) Theo các Nghị quyết HĐQT và các hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 1,412% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước (công ty Con), với giá trị chuyển nhượng là 95.370.998.400 VND. Và chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 1,7% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu, với giá trị chuyển nhượng là 114.543.967.000 VND. Từ đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân giảm từ 10,05% xuống còn 8,35%. Tập đoàn đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.
- (iii) Theo Nghị quyết HĐQT và Hợp đồng nhận chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 0,68% cổ phần trong Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Công với giá trị chuyển nhượng là 16.506.966.000 VND. Đồng thời, sau đó Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng lại số cổ phần tương ứng với 0,19% tỷ lệ sở hữu tại đơn vị này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (công ty Con sở hữu 100%), với giá trị chuyển nhượng là 4.562.150.000 VND. Từ đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tăng từ 7,06% lên 7,74%.
- (iv) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 9,92% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, với giá trị chuyển nhượng là 218.625.750.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân giảm từ 11,33% xuống còn 1,41% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 63.373.705.500 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Công ty đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 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, Tập đoàn 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 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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	33.215.068.853	-	69.010.192.311	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (1)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (2)	48.070.260.567	-	17.247.954.630	-
Các khách hàng khác (3)	68.936.175.613	(10.956.624.593)	141.688.366.602	(7.715.093.571)
Cộng	174.131.397.722	(10.956.624.593)	251.856.406.232	(7.715.093.571)

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 liên quan đến bán các vật tư cho dự án Belleza. Khoản này sẽ được cân trừ với phần phải trả về thi công xây dựng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 khi dự án được nghiệm thu, quyết toán.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình liên quan đến tiền thuê mặt bằng tại Toà nhà TTC Plaza Bình Thạnh.

(3) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của các dự án chưa hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.075.457.805.586	(2.500.000.000)	550.359.936.010	-
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	518.641.825.056	-	25.685.378.781	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (2)	152.227.000.000	-	410.888.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (3)	358.085.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	46.503.980.530	(2.500.000.000)	113.786.375.429	-
b. Dài hạn	394.613.836.690	(500.000.000)	397.367.546.202	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3) (4)	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (5)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	21.776.922.411	(500.000.000)	24.530.631.923	-
Cộng	1.470.071.642.276	(3.000.000.000)	947.727.482.212	-

(1) Trong đó đang bao gồm: khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 498.610.000.000 VND.

(2) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 32,54% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 152.227.000.000 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

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

(3) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 36,63% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn ứng trước tại ngày 31/12/2025 là: 358.085.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng thành công 19.778.300 cổ phần tương ứng với 36,63% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Từ đó Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

(4) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới).

(5) Khoản ứng trước được phân loại dài hạn cho Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmigton Iris, tọa lạc tại số 76, đường Tôn Thất Thuyết, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh (mới).

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	887.024.223.300	(6.525.694.445)	1.700.033.232.475	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	780.950.138.698	-	1.073.399.038.030	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (2)	97.708.390.157	-	62.275.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	-	384.833.500.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	-	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	8.365.694.445	(6.525.694.445)	23.525.694.445	-
b. Dài hạn	10.000.000.000	-	8.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3)	10.000.000.000	-	8.580.000.000	-
Cộng (*)	897.024.223.300	(6.525.694.445)	1.708.613.232.475	-

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 780.950.138.698 VND.

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 97.708.390.157 VND.

(*) Trong đó, khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 6,0%/năm đến 12,0%/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	621.682.416.949	(23.977.538.499)	697.134.695.950	(4.604.229.924)
Tạm ứng cho nhân viên	56.923.543.424	-	50.660.973.157	-
Ký quỹ, ký cược	20.817.000.000	-	792.400.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (1)	127.507.968.109	-	326.824.877.896	-
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	12.169.078.049	-	694.707.060	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	11.130.000.000	-
Phải thu uỷ thác đầu tư	36.503.652.227	-	38.603.753.916	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	86.848.712.127	-	118.538.309.009	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (3)	225.577.687.844	-	-	-
Các khoản phải thu khác	55.334.775.169	(23.977.538.499)	149.889.674.912	(4.604.229.924)
b. Dài hạn	2.031.790.157.329	-	1.581.764.680.778	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (2)	1.851.414.296.460	-	1.379.394.727.767	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ (5)	138.375.860.869	-	160.369.953.011	-
Cộng (*)	2.653.472.574.278	(23.977.538.499)	2.278.899.376.728	(4.604.229.924)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	2.106.345.122.432	-	1.733.936.416.456	-
Phải thu các đối tượng khác	547.127.451.846	(23.977.538.499)	544.962.960.272	(4.604.229.924)
Cộng	2.653.472.574.278	(23.977.538.499)	2.278.899.376.728	(4.604.229.924)

(1) Đến ngày lập báo cáo này, trong tổng số dư lãi cho vay lũy kế tính đến ngày 31/12/2025, các bên đi vay đã thanh toán cho Tập đoàn số tiền là 50.224.431.196 VND. Số dư lãi cho vay còn lại liên quan đến Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất được đảm bảo bằng toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo các Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại tổ 11, ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Số dư vốn góp tại ngày 31/12/2025 là: 215.769.230.775 VND.

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận các chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh trong thời hạn hợp tác được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác trên. Tổng giá trị vốn góp và chi phí chung của khoản hợp tác tại ngày 31/12/2025 là 1.281.699.112.034 VND.

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần May Tiến Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao - Tân Vạn tọa lạc tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (mới). Thời hạn hợp tác kinh doanh là 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Số dư vốn góp tại ngày 31/12/2025 là: 289.000.000.000 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

6. Phải thu khác (tiếp theo)**(3) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội Thất 68 từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt theo Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 15/4/2025. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là: 25.109.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu toàn bộ công nợ này.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội thất 68 phát sinh từ thanh lý Hợp đồng thi công xây dựng dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim Đà Nẵng theo biên bản thanh lý ngày 12/02/2025 và bản sửa đổi đính kèm. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là 105.950.000.000 VND.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ thanh lý sản thương mại đã thuê thuộc tòa nhà chung cư Jamona Heights theo thỏa thuận thanh lý ngày 05/6/2024. Số tiền còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là: 94.518.687.844 VND. Số dư phải thu này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

(4) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại quận 10 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Trong đó, đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với giá trị là 135.216.114.119 VND để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh (mới). Thời hạn cho thuê là 7 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

7. Dự phòng phải thu khó đòi	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- 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	45.073.872.510	614.014.973	16.751.175.952	4.431.852.457
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926	-	2.153.168.926	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	-	9.345.881.151	2.803.764.345
Bà Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	5.121.000.000	1.536.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	13.386.802.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Các đối tượng khác	13.869.109.908	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm
Các đối tượng khác	1.197.909.833	614.014.973	131.125.875	91.788.112
				Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 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

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	276.107.584	-	293.963.501	-
Công cụ, dụng cụ	1.094.396	-	1.185.286.042	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.674.517.168.751	(6.571.109.430)	2.260.541.555.237	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	824.869.017.204	-	1.076.165.963.014	-
Cộng	3.499.663.387.935	(6.571.109.430)	3.338.186.767.794	(980.414.648)

(i) Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 38.209.733.267 VND vào bất động sản dở dang (cho năm 2024 là 16.765.516.159 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

(ii) Hàng hóa bất động sản của Tập đoàn chủ yếu là các sản phẩm thuộc dự án Selavia Phú Quốc.

Lý do trích lập dự phòng là do giá trị thuần có thể thực hiện được của các sản phẩm Nhà ở xã hội còn lại thuộc dự án Jamona City thấp hơn giá thành với giá trị là 1.848.873.950 VND và chi phí dở dang của một số hạng mục dự án đã tạm ngưng là 4.722.235.480 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Charmington Dragonic	600.055.521.537	599.988.019.537
Các công trình, dự án khác	13.014.541.491	12.349.047.694
Cộng	613.070.063.028	612.337.067.231

Các công trình, dự án trên đã chậm tiến độ thực hiện dự án nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

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. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	571.064.990	2.231.363.023	11.143.062.875	13.945.490.888
Mua trong năm	861.481.481	-	48.400.000	909.881.481
Chuyển từ thuê tài chính	-	2.536.092.728	-	2.536.092.728
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(68.121.818)	(68.121.818)
Số dư cuối năm	1.432.546.471	4.767.455.751	11.123.341.057	17.323.343.279
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	571.064.990	1.663.636.037	10.902.571.705	13.137.272.732
Khấu hao trong năm	41.599.683	542.421.493	101.275.445	685.296.621
Chuyển từ thuê tài chính	-	1.026.513.720	-	1.026.513.720
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(68.121.818)	(68.121.818)
Số dư cuối năm	612.664.673	3.232.571.250	10.935.725.332	14.780.961.255
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	567.726.986	240.491.170	808.218.156
Số dư cuối năm	819.881.798	1.534.884.501	187.615.725	2.542.382.024

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.022.254.592 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

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền thuê đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Số dư cuối năm	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.681.954.093	14.847.069.364	44.529.023.457
<i>Khấu hao trong năm</i>	3.684.959.820	2.270.900.027	5.955.859.847
Số dư cuối năm	33.366.913.913	17.117.969.391	50.484.883.304
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	89.772.160.088	7.132.587.752	96.904.747.840
Số dư cuối năm	86.087.200.268	4.861.687.725	90.948.887.993

(*) Là Quyền thuê đất tại Công ty Cổ phần Mai Lan (công ty Con của Tập đoàn) tại thời điểm mua công ty Con. Và được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê.

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.863.088.000 VND.

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	865.371.722.010	865.371.722.010
<i>Mua mới trong năm</i>	896.662.463.805	896.662.463.805
<i>Chuyển từ hàng tồn kho</i>	13.208.804.402	13.208.804.402
<i>Giảm khác</i>	(594.199.618)	(594.199.618)
Số dư cuối năm	1.774.648.790.599	1.774.648.790.599
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	155.260.994.253	155.260.994.253
<i>Khấu hao trong năm</i>	61.391.389.198	61.391.389.198
Số dư cuối năm	216.652.383.451	216.652.383.451
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	710.110.727.757	710.110.727.757
Số dư cuối năm	1.557.996.407.148	1.557.996.407.148

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 868.433.189.726 VND (tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, xem thuyết minh V.21 Vay và nợ thuê tài chính).

Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 309.792.145.840 VND (năm 2024 là 102.179.134.649 VND). Chi phí trực tiếp phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư trong năm 2025 là 137.860.751.778 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 65.371.202.319 VND).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn 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.

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

13. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	2.039.305.612	12.290.668.571
Công cụ, dụng cụ	1.559.282.980	891.929.219
Chi phí thuê đất, mặt bằng	-	11.213.598.000
Chi phí trả trước khác	480.022.632	185.141.352
b. Dài hạn	541.045.028.787	274.934.932.955
Chi phí môi giới, nhà mướn	275.277.190.125	241.768.439.238
Chi phí thuê đất, mặt bằng (i)	168.044.091.081	26.699.296.174
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (ii)	90.575.539.796	-
Công cụ, dụng cụ	4.000.253.554	4.291.162.606
Chi phí trả trước khác	3.147.954.231	2.176.034.937
Cộng	543.084.334.399	287.225.601.526

(i) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 42 năm.

(ii) Đây là khoản thuê lại Quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, mục đích để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 26/12/2058. Các quyền sử dụng đất này đang dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

14. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Giá trị (VND)
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	143.694.480.800
Số dư cuối năm	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	96.500.049.465
<i>Phân bổ trong năm</i>	13.484.123.239
Số dư cuối năm	109.984.172.704
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	47.194.431.335
Số dư cuối năm	33.710.308.096

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	34.808.811.896	34.808.811.896	69.798.469.513	69.798.469.513
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteconcs	153.390.659.853	153.390.659.853	111.129.853.027	111.129.853.027
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	30.277.425.019	30.277.425.019	28.328.785.207	28.328.785.207
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	-	47.093.792.405	47.093.792.405
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Unicons	-	-	47.093.792.405	47.093.792.405
Các nhà cung cấp khác	42.222.018.237	42.222.018.237	149.803.001.717	149.803.001.717
Cộng	260.698.915.005	260.698.915.005	453.247.694.274	453.247.694.274

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. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	530.618.869.955	497.005.003.586
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.612.368.352	74.732.893.634
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín (1)	127.300.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	142.720.245.715
Các khách hàng khác (2)	290.706.501.603	222.551.864.237
b. Dài hạn	145.096.748.450	145.096.748.450
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan, xem thuyết minh IX.3) (3)	145.096.748.450	145.096.748.450
Cộng	675.715.618.405	642.101.752.036

(1) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Kết cấu thép Đại Tín theo Hợp đồng mua bán để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu. Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn nhận trả trước là 127.300.000.000 VND.

(2) Số dư này chủ yếu là các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(3) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại tầng thương mại dự án khu nhà ở Phú Mỹ, thời hạn thuê 24 năm. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cần thanh toán theo Hợp đồng là 177.340.189.815 VND. Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đã nhận trả trước với số tiền 145.096.748.450 VND.

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước	Số đã thực			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	nộp trong kỳ/khấu trừ trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2.802.051.123	9.980.842.575	10.916.233.014	1.866.660.684
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.191.256.306	26.354.653.454	26.952.772.524	24.593.137.236
Thuế thu nhập cá nhân	2.382.391.706	7.806.610.315	8.382.995.119	1.806.006.902
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	9.742.373.351	9.742.373.351	-
Các loại thuế khác	765.694.197	906.241.882	1.642.510.940	29.425.139
Cộng	31.141.393.332	54.790.721.577	57.636.884.948	28.295.229.961
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	91.000.000	91.000.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.709.786.900	18.123.886.852	15.852.092.854	1.437.992.902
Cộng	3.710.480.091	18.123.886.852	15.943.092.854	1.529.686.093
c. Khấu trừ	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	156.637.350.337	73.285.730.366	91.956.755.240	137.966.325.463
Cộng	156.637.350.337	73.285.730.366	91.956.755.240	137.966.325.463

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

	31/12/2025	01/01/2025
18. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	366.712.715.867	374.076.609.960
Chi phí xây dựng	241.024.212.408	236.881.726.284
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay phải trả	50.524.890.445	56.693.325.274
Chi phí phải trả khác	36.880.779.484	42.218.724.872
b. Dài hạn	69.487.059.998	86.016.987.675
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	69.487.059.998	86.016.987.675
Cộng	436.199.775.865	460.093.597.635
(*) Đây là khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh có liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.		
19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	120.900.553.488	104.241.269.512
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	11.426.936.960
Tiền cho thuê nhận trước (i)	120.900.553.488	92.814.332.552
b. Dài hạn	989.897.336.225	61.856.443.900
Tiền cho thuê nhận trước (i)	989.897.336.225	61.856.443.900
Cộng	1.110.797.889.713	166.097.713.412
(i) Đây là tiền cho thuê nhận trước phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư của Tập đoàn.		
20. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	575.959.210.465	684.109.627.335
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng (i)	430.614.667.463	442.910.465.994
Các khoản được chi hộ	80.192.130.271	139.856.014.647
Cổ tức, lãi vay phải trả	21.632.429.755	52.961.424.228
Quỹ bảo trì chung cư	19.348.890.344	25.848.106.963
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	9.021.540.421	9.021.540.421
Nhận ký quỹ, ký cược	4.889.040.315	4.083.911.933
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.260.511.896	9.428.163.149
b. Dài hạn	130.767.611.032	137.433.905.894
Nhận ký quỹ, ký cược	130.767.611.032	137.433.905.894
Cộng (*)	706.726.821.497	821.543.533.229
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.077.173.024	224.128.519.893
Phải trả các đối tượng khác	594.649.648.473	597.415.013.336
Cộng	706.726.821.497	821.543.533.229
(i) Chủ yếu là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Tập đoàn.		

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

21. 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	798.213.315.150	798.213.315.150	1.263.859.413.965	1.263.859.413.965
Vay từ các cá nhân và tổ chức khác (1)	367.420.139.436	367.420.139.436	565.342.126.842	565.342.126.842
Vay từ các bên liên quan (2)	173.692.839.000	173.692.839.000	459.958.886.180	459.958.886.180
Vay từ các Ngân hàng (3)	257.100.336.714	257.100.336.714	238.558.400.943	238.558.400.943
b. Vay dài hạn đến hạn trả	487.264.996.140	487.264.996.140	345.888.623.760	345.888.623.760
Vay từ các Ngân hàng (3)	487.264.996.140	487.264.996.140	345.724.090.445	345.724.090.445
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	164.533.315	164.533.315
c. Vay dài hạn	2.900.369.680.797	2.900.369.680.797	2.066.129.238.381	2.066.129.238.381
Vay từ các Ngân hàng (3)	2.050.369.680.797	2.050.369.680.797	1.212.129.238.381	1.212.129.238.381
Vay từ cá nhân và tổ chức	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Trái phiếu (4)	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000
Cộng	4.185.847.992.087	4.185.847.992.087	3.675.877.276.106	3.675.877.276.106

(1) Các khoản vay từ các cá nhân và tổ chức là những khoản vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm).

(2) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	68.930.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 25/3/2025 đến 17/5/2026	20.000.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Từ 26/12/2024 đến 20/3/2026	59.439.339.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	12 tháng	10.560.000.000	Tín chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Tự động tái tục	14.763.500.000	Tín chấp

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7%/năm đến 13%/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

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng**

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Từ 10/2025 đến 08/2026	224.666.109.492	- Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại chung cư Carillon; quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (mới) của các bên liên quan. - Thừa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh (mới) thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
	Đến 02/2036	677.510.721.820	Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim của Tập đoàn.
Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	86.856.226.887	- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho; - Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên 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

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng**

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Từ 6/2020 đến 10/2030	549.265.138.342	Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần của một bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của một bên liên quan. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan; Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.
	Từ 9/2020 đến 9/2028	215.769.230.775	Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của một bên liên quan.
	Từ 6/2025 đến 6/2027	71.854.586.000	Quyền tài sản phát sinh từ 5 hợp đồng mua bán các căn nhà phố thương mại giữa một bên liên quan với Tập đoàn (bao gồm cả bất động sản sau khi được cấp giấy chứng nhận tài sản).
	Từ 10/2025 đến 01/2033	18.000.000.000	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu công trình xây dựng của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Từ 11/2025 đến 03/2026	23.613.000.335	Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Càn Giuộc, tỉnh Tây Ninh (mới) của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	Từ 3/2025 đến 3/2040	828.200.000.000	- Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (mới). - Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng TMCP An Bình	Từ 11/2023 đến 11/2028	99.000.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới).

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 4,4%/năm đến 11,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,4%/năm đến 11,7%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Số dư trái phiếu (VND)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	30/12/2024	60 tháng kể từ ngày phát hành	8,5%	850.000.000.000	Đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của Công ty Toàn Hải Vân (bên 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

22. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	406.052.262.903	247.929.185.623	5.125.150.601.654
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	349.332.610.000	(470.000.000)	-	-	-	-	348.862.610.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.936.733.122	1.311.149.146	4.247.882.268
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.172.957.432)	-	(6.172.957.432)
Chi hoạt động của HDQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	-	(4.800.000.000)
Thay đổi phần sở hữu của công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con	-	-	-	-	55.711.772	21.271.744	76.983.516
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(2.169.441.620)	(2.169.441.620)
Số dư cuối năm trước	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	398.071.750.365	247.092.164.893	5.465.195.678.386
Số dư đầu năm nay	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	398.071.750.365	247.092.164.893	5.465.195.678.386
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	76.330.105.485	(8.947.841.247)	67.382.264.238
Chi hoạt động của HDQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	-	(4.800.000.000)
Cổ tức cho NCI	-	-	-	-	-	(1.080.278.500)	(1.080.278.500)
Giảm do giải thể công ty Con	-	-	-	-	-	(169.375.767.744)	(169.375.767.744)
Số dư cuối năm nay	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	469.601.855.850	67.688.277.402	5.357.321.896.380

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. Vốn chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	349.332.610.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
c. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	430.595.036
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	430.595.036	430.595.036
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	430.595.036
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	430.595.036	430.595.036
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	430.595.036	430.595.036
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	\$ -	-	\$ 11,80	298.666
Cộng	-	-	11,80	298.666

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 từ dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	102.179.134.649
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	352.733.047.557	120.811.517.772
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	27.825.584.039
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	427.756.886.286
Doanh thu từ bán hàng hóa	155.834.218.500	104.086.335.492
Doanh thu từ dịch vụ khác	14.416.972.515	17.507.001.612
Cộng	1.227.505.495.228	800.166.459.850
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2025	Năm 2024
Hàng bán bị trả lại	123.724.120	-
Giảm giá hàng bán	-	1.049.691.125
Cộng	123.724.120	1.049.691.125

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
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	102.179.134.649
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	352.733.047.557	120.811.517.772
Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	27.825.584.039
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	427.756.886.286
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	155.710.494.380	103.036.644.367
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	14.416.972.515	17.507.001.612
Cộng	1.227.381.771.108	799.116.768.725
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	137.860.751.778	65.371.202.319
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	110.565.742.689	101.758.704.113
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	322.947.378.063	25.610.077.954
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	95.003.313.352	543.964.305.627
Giá vốn từ bán hàng hóa	155.626.218.500	104.058.949.715
Giá vốn từ dịch vụ khác	2.309.119.923	7.707.092.765
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.571.109.430	-
Cộng	830.883.633.735	848.470.332.493
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	8.384.143.995	7.036.406.960
Lãi cho vay	180.818.384.582	130.874.708.190
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.915.319.934	87.252.114.570
Lãi chuyển nhượng vốn và lãi từ hoạt động đầu tư (i)	133.726.359.647	235.565.337.461
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	17.100.987.200
Lãi mua bán chứng khoán	1.349.018	-
Cộng	353.845.557.176	477.829.554.381
(i) Trong đó, đang bao gồm lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công với giá trị là 63.373.705.500 VND (xem thuyết minh V.2).		
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	273.007.108.729	303.551.771.148
Lỗ từ hoạt động đầu tư	37.953.401	70.918.855
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	5.052.424.580	5.136.964.925
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	54.697.003.731	841.333.216
Chi phí tài chính khác	2.965.494.699	2.299.977.193
Cộng	335.759.985.140	311.900.965.337

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 nhân viên	7.253.947.549	7.721.855.419
Chi phí môi giới, quảng cáo	910.253.265	8.913.519.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.273.963.849	1.273.963.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	908.933.231	681.662.705
Chi phí bằng tiền khác	307.450.856	163.747.399
Cộng	10.654.548.750	18.754.748.514
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	32.713.999.039	21.452.271.827
Chi phí đồ dùng văn phòng	163.772.286	172.003.749
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.388.249.628	6.444.151.474
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	136.501.950.275	(10.278.836.007)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.484.882.866	22.702.195.485
Chi phí bằng tiền khác	3.627.617.442	3.541.871.025
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Cộng	208.364.594.775	57.517.780.792
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	1.031.658.504	15.120.033.160
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.568.858.942	553.455.126
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	41.627.303	403.270.689
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.090.909	261.224.070
Các khoản thu nhập khác	3.031.668.470	404.103.893
Cộng	10.674.904.128	16.742.086.938
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí xử lý công nợ	41.629.912.053	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	664.887.759	9.667.635.948
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	10.295.098.190	2.016.276.381
Lỗi thanh lý công cụ, dụng cụ	1.274.030.924	18.480.000
Các khoản chi phí khác	5.397.767.386	1.358.101.283
Cộng	59.261.696.312	13.060.493.612

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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	16.118.125.805	15.548.466.308
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.427.162.827	260.140.605
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	2.757.823.217	1.477.386.878
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	62.028.385
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	3.708.091.520	4.011.372.413
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	8.440.406
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	1.873.944.875	4.123.712.281
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	15.464.514	178.014.473
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	454.040.696	197.633.551
Cộng	26.354.653.454	25.867.195.300

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay với năm trước như sau:

Khoản mục	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31/12/2025	01/01/2025	Năm 2025	Năm 2024
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(87.288.329.856)	(84.082.582.839)	3.205.747.017	3.542.071.672
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	38.707.582.629	30.388.974.443	(8.318.608.186)	(4.642.769.640)
Dự phòng đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết của Tập đoàn	(24.834.882.372)	(13.310.527.169)	11.524.355.203	3.120.345.260
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Lỗi còn kết chuyển bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai của Tập đoàn	-	-	-	5.064.496.052
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm			3.205.747.017	3.542.071.672

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	76.330.105.485	2.936.733.122
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.330.105.485	2.936.733.122
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	430.595.036	395.661.775
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	177	7

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

13. 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	76.330.105.485	2.936.733.122
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 (*)	76.330.105.485	2.936.733.122
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	430.595.036	395.661.775
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	430.595.036	395.661.775
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	177	7

(*) 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

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 Tập đoàn như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	(28.396.137.067)
VND	-100	28.396.137.067
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(16.930.615.179)
VND	-100	16.930.615.179

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. Tập đoàn 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.

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

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Tập đoàn chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Tập đoàn nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là trung bình.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

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)*Tiền gửi ngân hàng*

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn 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 Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	1.285.478.311.290	2.066.106.680.797	834.263.000.000	4.185.847.992.087
Phải trả người bán	260.698.915.005	-	-	260.698.915.005
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	942.671.926.332	200.254.671.030	-	1.142.926.597.362
Cộng	2.488.849.152.627	2.266.361.351.827	834.263.000.000	5.589.473.504.454
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	1.609.748.037.725	2.008.990.829.139	57.138.409.242	3.675.877.276.106
Phải trả người bán	453.247.694.274	-	-	453.247.694.274
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.058.186.237.295	223.450.893.569	-	1.281.637.130.864
Cộng	3.121.181.969.294	2.232.441.722.708	57.138.409.242	5.410.762.101.244

Rủi ro thanh khoản cao, Tập đoàn cam kết 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

Tập đoàn đã sử dụng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án của Công ty, các máy móc thiết bị và các quyền từ các hợp đồng thuê đất, thuê kho, hợp đồng mua bán nhà phố của Tập đoàn để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất, cổ phần của bên thứ ba để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay và lãi cho vay còn lại của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất và các khoản phải thu của Tập đoàn từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay và V.6 - Phải thu ngắn hạn 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

VIII. 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	23.344.299.824	23.403.522.221
Cộng	23.344.299.824	23.403.522.221

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

	Năm 2025	Năm 2024
	4.775.687.661.463	3.429.360.243.994

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

	Năm 2025	Năm 2024
	4.265.552.412.167	2.746.426.355.485

Tiền trả nợ gốc thuê tài chính

	164.533.315	865.688.815
--	-------------	-------------

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động của Công ty**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Đến 1 năm	216.324.432.881	97.451.605.906
Trên 1 đến 5 năm	895.956.893.269	363.140.814.631
Trên 5 năm	472.772.853.949	575.785.927.770
Cộng	1.585.054.180.099	1.036.378.348.307

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Đến 1 năm	20.168.713.327	9.624.000.000
Trên 1 đến 5 năm	57.799.566.635	39.216.000.000
Trên 5 năm	107.294.342.606	51.160.000.000
Cộng	185.262.622.568	100.000.000.000

Ngoài thông tin trên thì Tập đoàn không còn khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong 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

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

Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng thành công 19.778.300 cổ phần tương ứng với 36,63% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Từ đó Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Ngoài sự kiện trên, Tập đoàn không còn sự kiện nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có số dư và giao dịch trong năm với Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong Tập đoàn (đến ngày 17/12/2025)
	Công ty liên quan trong Tập đoàn (từ ngày 17/12/2025)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
	Thành viên HĐQT không điều hành (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Bánh	Thành viên HĐQT độc lập (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Lê Quang Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Võ Thanh Lâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc

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)

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 May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	695.735.611.332	761.594.537.970
	Gốc cho vay	403.286.712.000	855.609.576.000
	Lãi cho vay	94.423.055.597	92.942.828.653
	Cung cấp dịch vụ	449.273.203	599.884.211
	Mua dịch vụ	2.244.842.400	2.244.842.132
	Chia cổ tức	775.000.000	1.558.884.620
	Thanh lý thuế mặt bằng	-	108.256.000.000
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	165.742.600.000
	Góp vốn HTKD	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	121.997.567.647	230.516.666.591
	Trả hàng hoá	373.294.513.457	-
	Góp vốn HTKD	108.392.100.000	1.065.000.000.000
	Thu hồi vốn HTKD	58.846.153.845	98.076.923.075
	Lợi nhuận HTKD	30.484.940.989	79.057.541.056
	Hoàn trả vốn góp HTKD	-	353.700.000.000
	Lãi cho vay	-	7.142.810.842
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lãi đi vay	-	234.112.877
	Cung cấp dịch vụ	12.315.000	29.110.000
	Thanh lý TSCĐ	-	16.969.698
	Lãi trái phiếu tính vào vốn góp HTKD	72.250.000.003	395.890.411
	Lãi sử dụng vốn	60.803.433.094	-
Chi phí phát hành trái phiếu	196.100.000	33.154.567.075	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	378.560.000.000	99.500.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	331.910.000.000	349.920.000.000
	Lãi đi vay	9.070.138.349	30.619.301.932
	Gốc cho vay	10.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	18.580.000.000	-
	Lãi cho vay	911.961.644	860.350.686
	Mua dịch vụ	3.840.430.000	3.537.642.000
	Cung cấp dịch vụ	41.800.000	1.372.096.818

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
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cổ tức được chia	-	5.970.987.200
	Cung cấp dịch vụ	100.133.672.238	28.388.492.451
	Mua dịch vụ	2.806.182.163	14.981.904
	Gốc đi vay	529.800.000.000	376.300.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	692.917.386.180	243.182.613.820
	Lãi đi vay	15.846.993.732	11.998.847.868
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.848.000
	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	160.000.000.000
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Thuê đất	92.862.800.900	-
	Thu trước	48.076.221.344	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	26.938.680.000
Gốc đi vay		878.915.000.000	753.100.000.000
Hoàn trả gốc đi vay		1.045.810.661.000	480.665.000.000
Lãi đi vay		19.871.721.903	11.500.618.137
Hoàn trả vốn gốc HTKD		-	25.223.000.000
Lợi nhuận HTKD		-	2.563.603.383
Mua dịch vụ		180.000.000	5.606.799.000
Thanh lý công cụ, dụng cụ		18.136.373	40.256.000
Thanh lý tài sản cố định		-	880.000.000
Thu hồi vốn góp HTKD		-	25.223.000.000
Nhận trả trước		-	11.213.598.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		Mua dịch vụ	106.574.074
	Gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	252.054.070.215	4.622.601.302
	Gốc đi vay	11.900.000.000	25.200.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	12.900.000.000	13.640.000.000
	Lãi đi vay	433.356.163	416.905.203
	Thu trước	-	28.906.943.633
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Lãi đi vay	-	173.260.274
	Chuyển nhượng cổ phần	-	83.002.500.000
	Mua dịch vụ	17.734.011.720	4.388.829.990

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
Công ty Cổ phần Công nghệ Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	5.764.737.000
	Thu trước	-	11.529.474.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	167.086.000	-
	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Mua dịch vụ	10.958.904	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	241.204.707.328	-
	Gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi đi vay	567.863.015	-
	Mua dịch vụ	60.000.000	-
	Chuyển nhượng cổ phần	114.543.967.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	231.744.000	637.296.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Cung cấp dịch vụ	10.014.396.163	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.903.000.000	-
	Lãi đi vay	1.584.529.482	1.944.272.795

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	8.118.824.476	32.857.616.285
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	1.485.222.747	1.483.014.147
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	13.405.727.879
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	5.143.361.000	18.260.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	10.524.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	15.835.415.893	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	2.621.720.337	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	3.834.000
Cộng		33.215.068.853	69.010.192.311

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)

Trả trước cho người bán		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	19.599.000.000	20.799.000.000	
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	145.481.128.568	145.481.128.568	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	432.825.056	2.974.941.281	
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	498.610.000.000	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và dịch vụ	-	1.911.437.500	
Cộng		664.122.953.624	171.166.507.349	
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	780.950.138.698	1.073.399.038.030	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	10.000.000.000	8.580.000.000	
Cộng		790.950.138.698	1.081.979.038.030	
Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Nội dung nghiệp vụ			
	Thanh lý thuê mặt bằng	94.518.687.844	102.251.188.544	
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	289.000.000.000	-	
	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh	56.679.693.092	151.405.428.533	
	Phải thu khác	933.500.700	-	
	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi hợp tác kinh doanh	12.169.078.049	694.707.060
		Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.497.468.342.809	1.320.000.000.005
		Lãi cho vay	21.917.808	2.992.632.303
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	20.136.986	
	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Lãi cho vay	61.397.275	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Đặt cọc nhận chuyển nhượng	20.000.000.000		
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Ký quỹ, ký cược	-	1.868.933.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ, ký cược	135.216.114.119	154.723.527.011	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ, ký cược	256.253.750	-	
Cộng		2.106.345.122.432	1.733.936.416.456	

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)

Phải trả người bán	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(33.196.068.776)	(42.965.511.992)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	(1.583.943.120)	(26.305.201.867)
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	(495.564)
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(9.000.000)	(416.655.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Mua dịch vụ	(19.800.000)	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	-	(110.605.090)
Cộng		(34.808.811.896)	(69.798.469.513)
Người mua trả tiền trước	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	(54.732.893.634)	(54.732.893.634)
	Cung cấp dịch vụ	(145.096.748.450)	(145.096.748.450)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	(926.269.100)	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	(56.953.205.618)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	-	(20.000.000.000)
Cộng		(257.709.116.802)	(219.829.642.084)
Phải trả khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(61.805.981.800)	(139.856.014.647)
	Khác	-	(1.324.358.747)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	-	(2.348.857.052)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(5.937.491.499)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(4.906.609.582)	(30.619.301.932)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(34.427.090.143)	(34.427.090.143)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi vay	-	(4.580.694.302)
	Nhận ký quỹ, ký cược	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Nhận ký quỹ, ký cược	-	(4.921.579.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	-	(212.439.450)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	-	(838.184.620)
Cộng		(112.077.173.024)	(224.128.519.893)

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 khoản vay và nợ		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(68.930.000.000)	(22.280.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(20.000.000.000)	(183.117.386.180)
Công ty Cổ phần Khai thác Và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	(59.439.339.000)	(226.335.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Vay	(10.560.000.000)	(11.560.000.000)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(14.763.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		(173.692.839.000)	(459.958.886.180)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ mua bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ, cho vay và vay với các bên liên quan được thực hiện theo các mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Cam kết bảo lãnh với bên liên quan

Tập đoàn đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay và lãi cho vay còn lại của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất và các khoản phải thu của Tập đoàn từ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay và V.6 - Phải thu ngắn hạn khác).

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc		Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng Quản trị		7.288.837.535	3.938.461.536
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	1.870.075.198	966.666.668
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây	-	433.333.332
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	253.846.155	1.048.717.952
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-
Ông Nguyễn Văn Bành	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-

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)**Hội đồng Quản trị (tiếp theo)**

Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	153.846.154	956.410.256
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999	266.666.664
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	99.999.999	266.666.664
Tổng Giám đốc		1.119.696.000	866.452.000
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	1.119.696.000	866.452.000
Cộng		8.408.533.535	4.804.913.536

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn 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 Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: dịch vụ cho thuê, kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ xây dựng, bán hàng hoá và dịch vụ khác. Tập đoàn 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
Dịch vụ cho thuê	309.792.145.840	137.860.751.778	171.931.394.062
Kinh doanh bất động sản	352.733.047.557	110.565.742.689	242.167.304.869
Chuyển nhượng bất động sản	53.192.000.876	101.574.422.782	(48.382.421.906)
Dịch vụ xây dựng	341.537.109.940	322.947.378.063	18.589.731.877
Bán hàng hoá	155.710.494.380	155.626.218.500	84.275.880
Dịch vụ khác	14.416.972.515	2.309.119.923	12.107.852.592
Cộng	1.227.381.771.108	830.883.633.735	396.498.137.373

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	102.179.134.649	65.371.202.319	36.807.932.330
Kinh doanh bất động sản	120.811.517.772	101.758.704.113	19.052.813.659
Chuyển nhượng bất động sản	427.756.886.286	543.964.305.627	(116.207.419.341)
Dịch vụ xây dựng	27.825.584.039	25.610.077.954	2.215.506.085
Bán hàng hoá	103.036.644.367	104.058.949.715	(1.022.305.348)
Dịch vụ khác	17.507.001.612	7.707.092.765	9.799.908.847
Cộng	799.116.768.725	848.470.332.493	(49.353.563.768)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.



Đặng Thị Kim Thanh
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Việt Hùng
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc