

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
11:54:47 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN 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 RIÊNG	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13-58

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 đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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.

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 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:

- 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 Công, phường Tráng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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 Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng gồm có:

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

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 (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)
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 Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng 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 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)

- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (*dính kèm*) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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-R/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CÔ 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 riêng kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 Thư

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		4.340.015.118.010	4.683.689.156.050
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	193.193.265.367	127.806.230.488
1. Tiền	111		134.542.037.874	104.932.708.267
2. Các khoản tương đương tiền	112		58.651.227.493	22.873.522.221
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		68.485.188.957	55.841.754.011
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	-	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	68.485.188.957	55.838.890.579
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.418.862.082.404	2.334.388.206.131
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	162.404.861.724	228.689.070.245
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.114.625.253.889	391.562.390.855
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	838.527.796.602	1.362.653.906.445
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	342.907.451.564	363.802.162.081
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,5,6a	(39.603.281.375)	(12.319.323.495)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.618.928.375.742	2.066.023.307.843
1. Hàng tồn kho	141		1.625.499.485.172	2.067.003.722.491
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.571.109.430)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.546.205.540	99.629.657.577
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14a	1.312.276.533	12.054.729.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17b	39.233.929.007	87.574.927.979

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		6.735.006.267.784	6.214.855.954.191
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.060.264.524.298	1.791.106.416.437
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	242.386.417.634	242.386.417.634
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.817.878.106.664	1.548.719.998.803
II. Tài sản cố định	220		5.616.320.007	9.432.778.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.334.895.773	795.086.840
- Nguyên giá	222		13.731.058.573	12.311.216.754
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.396.162.800)	(11.516.129.914)
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	4.281.424.234	7.128.112.748
- Nguyên giá	228		19.317.961.816	20.738.772.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.036.537.582)	(13.610.659.899)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	1.414.170.899.866	561.548.148.424
- Nguyên giá	231		1.607.397.267.226	698.120.198.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(193.226.367.360)	(136.572.050.213)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	15.328.417.201	14.242.923.404
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		15.328.417.201	14.242.923.404
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.706.410.160.239	3.356.466.392.186
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c1	2.270.706.983.643	2.536.007.183.643
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	502.774.599.410	855.955.536.584
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(67.071.422.814)	(35.496.328.041)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		533.215.946.173	482.059.295.144
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	533.215.946.173	482.059.295.144
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.075.021.385.794	10.898.545.110.241

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		5.631.624.062.732	5.575.406.832.856
I. Nợ ngắn hạn	310		2.987.443.761.161	3.836.138.567.354
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	107.000.627.669	312.402.127.111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	562.473.485.053	809.078.088.530
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	18.874.882.811	17.669.658.624
4. Phải trả người lao động	314		2.015.311.395	1.954.541.980
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	322.361.866.872	317.629.757.437
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	121.010.378.494	92.484.087.626
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	663.837.693.247	705.926.202.803
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a,b	1.154.572.772.830	1.543.098.322.850
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.296.742.790	35.895.780.393
II. Nợ dài hạn	330		2.644.180.301.571	1.739.268.265.502
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	69.487.059.998	86.016.987.675
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	562.454.316.159	178.184.337.691
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	62.516.244.752	58.644.109.794
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20c	1.949.722.680.662	1.416.422.830.342

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		5.443.397.323.062	5.323.138.277.385
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	5.443.397.323.062	5.323.138.277.385
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		152.607.772.601	152.607.772.601
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		627.315.116.728	507.056.071.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		502.256.071.051	450.297.758.321
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		125.059.045.677	56.758.312.730
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.075.021.385.794	10.898.545.110.241



Nguyễn Thị Thanh Loan
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 RIÊNG

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

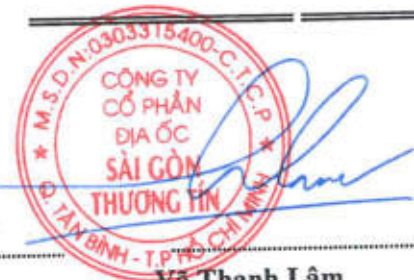
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.067.628.917.758	684.213.384.864
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	1.067.505.193.638	683.163.693.739
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	730.352.353.472	749.545.704.322
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		337.152.840.166	(66.382.010.583)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	269.138.036.457	445.295.998.169
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	271.491.820.778	259.741.892.922
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		233.525.152.450	256.067.656.994
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	10.572.492.376	18.935.683.054
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	178.228.702.170	30.766.168.131
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		145.997.861.299	69.470.243.479
11. Thu nhập khác	31	VI.8	9.087.294.278	16.314.233.604
12. Chi phí khác	32	VI.9	13.907.984.095	8.413.201.993
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.820.689.817)	7.901.031.611
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		141.177.171.482	77.371.275.090
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	16.118.125.805	15.548.466.308
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	5.064.496.052
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		125.059.045.677	56.758.312.730


 Nguyễn Thị Thanh Loan
 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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		141.177.171.482	77.371.275.090
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10 >13	59.394.972.996	30.912.756.688
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03	VI.4,6,7b	169.791.578.316	(14.093.827.725)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5,8	(264.362.856.541)	(504.575.550.147)
- Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.6	233.525.152.450	256.067.656.994
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		339.526.018.703	(154.317.689.100)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(753.354.746.874)	(196.105.413.807)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		439.438.328.874	74.087.015.837
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(272.292.932.311)	28.919.221.600
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(40.414.197.964)	(58.260.616.744)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		2.863.432	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(261.686.555.992)	(243.711.980.927)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16a	(14.148.094.795)	(954.248.041)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.399.037.603)	(5.721.856.634)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(568.328.354.530)	(556.065.567.816)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(746.504.482.120)	(1.013.588.815)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	167.047.088.486
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.258.529.976.458)	(1.546.135.596.579)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.770.536.982.843	515.535.294.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(732.317.098.500)	(771.380.042.996)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.193.306.385.430	1.140.346.022.897
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		262.449.277.914	563.037.184.564
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		488.941.089.109	67.436.361.557

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	3.954.591.402.459	3.200.553.931.029
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(3.809.652.568.844)	(2.679.284.814.384)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(164.533.315)	(865.688.815)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		144.774.300.300	520.403.427.830
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		65.387.034.879	31.774.221.571
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		127.806.230.488	96.032.008.917
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	193.193.265.367	127.806.230.488



Nguyễn Thị Thanh Loan
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 RIÊNG

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 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 Công ty

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh khác ngoài dự án bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường 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:

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty 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 Công ty trong năm. Đồng thời, Công ty 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. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 88 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 86 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có tám (8) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	99,89%	99,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	94,44%	94,44%
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30%	96,30%	96,30%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	82,07%	82,07%
Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	65,20%	65,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (*)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%	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, Công ty 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.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

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

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

Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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.

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

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

Các khoản cho vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

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

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

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

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

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

4. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)**Công ty là bên góp vốn**

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

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

Công ty 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.

5. 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.

Công ty 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 Công ty.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

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.

6.2 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 kế toán

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

6.3 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.

6.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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.

7. 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 là 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 kỳ, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 - 55 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ, chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, thuê kho, chi phí môi giới, nhà máy 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. Riêng chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, thuê kho và thuê lại quyền sử dụng đất phân bổ theo thời gian 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 Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

9. 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.

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

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

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

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: 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 năm tài chính 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 năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí xây dựng dự án, chi phí lãi tiền vay, 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.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong 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.

14. 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 Công ty 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 Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. 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 Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Phần ảnh 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 Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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

Doanh thu cho thuê tài sản

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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.

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

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

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

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

19. 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 Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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 kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đang áp dụng hiện hành là 20%.

Công ty đã thanh tra, quyết toán thuế đến năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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.

21. 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 Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	134.542.037.874	104.932.708.267
Tiền mặt	-	143.563.184
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	134.542.037.874	104.789.145.083
Các khoản tương đương tiền	58.651.227.493	22.873.522.221
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	58.651.227.493	22.873.522.221
Cộng	193.193.265.367	127.806.230.488

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3%/năm đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6%/năm đến 3,7%/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.20).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
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
Ngắn hạn	68.485.188.957	68.485.188.957	55.838.890.579	55.838.890.579
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 đến dưới 12 tháng (*)	68.485.188.957	68.485.188.957	55.838.890.579	55.838.890.579
Cộng	68.485.188.957	68.485.188.957	55.838.890.579	55.838.890.579

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc và còn lại từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2%/năm đến 5,1%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	31/12/2025			01/01/2025		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
c.1 Đầu tư vào công ty Con								
+ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(46.591.092.805)	99,89	234.112.145.583	(13.411.818.893)
+ Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cước	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	82,07	261.645.224.000	-	82,07	261.645.224.000	-
+ Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	-
+ Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre (1)	Kinh doanh bất động sản	Đang làm thủ tục giải thể	-	-	-	74,00	444.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(15.631.331.956)	95,00	680.940.335.000	(15.685.855.982)
+ Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (2)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	96,30	820.031.766.650	(4.644.598.736)	94,68	640.031.966.650	(6.211.346.567)
+ Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (3)	Cung cấp dịch vụ	Đã giải thể	-	-	-	100,00	1.300.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.443.000.000	(189.447.733)	61,00	13.443.000.000	(172.355.015)
Cộng				2.270.706.983.643	(67.056.471.230)		2.536.007.183.643	(35.481.376.457)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (4)	1,41	22.081.940.500	11,33	177.333.985.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	0,62	14.951.584
+ Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh (5)	0,49	11.946.606.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (6)	6,94	468.731.101.326	10,05	678.606.600.000
Cộng		502.774.599.410		855.955.536.584
				(14.951.584)

(1) Theo Quyết định của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre đã thông qua việc giải thể công ty Con này. Công ty con này đã phân chia lợi nhuận sau khi hoàn tất các nghĩa vụ nợ đến Công ty với giá trị 38.069.492.810 VND (ghi nhận tại doanh thu tài chính, xem thuyết minh VI.5). Hiện tại, công ty Con này đang làm các thủ tục để hoàn tất thủ tục giải thể và đóng mã số thuế.

(2) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng, đã thông qua việc chào bán 17.999.980 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu. Các cổ đông hiện hữu khác tại Công ty Con này đã chuyển nhượng toàn bộ quyền mua cổ phần cho Công ty, theo đó Công ty được quyền mua toàn bộ 17.999.980 cổ phần từ đợt chào bán trên. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã hoàn tất việc đầu tư thêm vào Công ty Con này và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Con này tăng từ 94,68% lên 96,30%.

(3) Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management đã hoàn tất thủ tục giải thể và đóng mã số thuế theo thông báo của Sở Tài chính ngày 31/3/2025.

(4) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty 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.

(5) Theo Nghị quyết HĐQT và Hợp đồng nhận chuyển nhượng, Công ty 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 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, với giá trị chuyển nhượng là 4.562.150.000 VND. Theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tại thời điểm ngày 31/12/2025 là: 0,49%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c.2 Đầu tư vào đơn vị khác

(6) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty 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, với giá trị chuyển nhượng là 95.370.998.400 VND.

Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc 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 Tin Nghĩa - Á Châu, với giá trị chuyển nhượng là 114.543.967.000 VND.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân giảm từ 10,05% xuống còn 6,94% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 39.466.726 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm. Công ty đã thu toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)	36.938.166.204	-	112.384.033.325	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (i)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (ii)	48.070.260.567	-	17.247.954.630	-
Các khách hàng khác	53.486.542.264	(10.946.298.431)	75.147.189.601	(7.715.093.571)
Cộng	162.404.861.724	(10.946.298.431)	228.689.070.245	(7.715.093.571)

(i) 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 cản 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.

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.114.625.253.889	-	391.562.390.855	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	562.826.452.333	-	84.328.422.212	-
Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (2)	152.227.000.000	-	260.738.181.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (3)	358.085.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	41.486.801.556	-	46.495.786.843	-
b. Dài hạn	242.386.417.634	-	242.386.417.634	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco (4)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	15.030.631.923	-	15.030.631.923	-
Cộng	1.357.011.671.523	-	633.948.808.489	-

(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.

(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, Công ty 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 Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)

(4) 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 ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	743.453.712.000	-	748.019.712.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (2)	86.708.390.157	-	50.275.000.000	-
Các tổ chức khác	8.365.694.445	(6.525.694.445)	564.359.194.445	-
Cộng (*)	838.527.796.602	(6.525.694.445)	1.362.653.906.445	-

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát và Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 724.472.712.000 VND và 18.981.000.000 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 đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 86.708.390.157 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 8,5%/năm đến 12%/năm).

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	342.907.451.564	(22.131.288.499)	363.802.162.081	(4.604.229.924)
Phải thu về lãi tiền gửi và lãi cho vay (1)	114.353.424.612	-	196.816.435.828	-
Tạm ứng cho nhân viên	51.861.875.004	-	38.313.905.832	-
Phải thu ủy thác đầu tư	36.503.652.227	-	38.603.753.916	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	12.663.619.640	-
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	66.858.420.585	-	35.971.173.667	-
Ký cược, ký quỹ	53.000.000	-	176.400.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (2)	25.109.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	48.168.079.136	(22.131.288.499)	41.256.873.198	(4.604.229.924)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	1.817.878.106.664		1.548.719.998.803	
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (3)	1.631.843.696.995	-	1.343.625.496.992	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (5)	144.034.409.669	-	163.094.501.811	-
Cộng (*)	2.160.785.558.228	(22.131.288.499)	1.912.522.160.884	(4.604.229.924)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	1.819.732.351.817	-	1.499.553.024.846	-
Phải thu các đối tượng khác	341.053.206.411	(22.131.288.499)	412.969.136.038	(4.604.229.924)
Cộng	2.160.785.558.228	(22.131.288.499)	1.912.522.160.884	(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 Công ty số tiền là 43.289.629.957 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) 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu toàn bộ công nợ này.

(3) Trong đó, đang bao gồm:

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.

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
V.7. Dự phòng phải thu khó đòi				
				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	39.672.275.352	68.993.977	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	16.751.175.952
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2.153.168.926
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	9.345.881.151
Bà Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.121.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	223.467.899	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	11.540.552.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	-
Các đối tượng khác	11.145.642.009	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	-
Các đối tượng khác	142.562.675	68.993.977	Các Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và Các Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	131.125.875
				91.788.112
				Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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
Công cụ dụng cụ	1.094.396	-	980.414.648	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	922.626.941.219	(6.571.109.430)	989.857.344.829	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	702.871.449.557	-	1.076.165.963.014	-
Cộng	1.625.499.485.172	(6.571.109.430)	2.067.003.722.491	(980.414.648)

(i) Trong năm, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

(ii) Hàng hóa bất động sản của Công ty 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.20).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Các công trình, dự án khác (*)	15.328.417.201	14.242.923.404
Cộng	15.328.417.201	14.242.923.404

(*) Một số công trình, dự án khác đã chậm tiến độ thực hiện dự án trên 12 tháng nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

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

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	487.164.990	1.164.650.909	10.659.400.855	12.311.216.754
<i>Mua trong năm</i>	-	-	48.400.000	48.400.000
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	2.536.092.728	-	2.536.092.728
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(1.164.650.909)	-	(1.164.650.909)
Số dư cuối năm	487.164.990	2.536.092.728	10.707.800.855	13.731.058.573
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	487.164.990	610.055.239	10.418.909.685	11.516.129.914
<i>Chuyển từ thuê tài chính</i>	-	1.026.513.720	-	1.026.513.720
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	445.488.312	101.275.445	546.763.757
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(693.244.591)	-	(693.244.591)
Số dư cuối năm	487.164.990	1.388.812.680	10.520.185.130	12.396.162.800
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	554.595.670	240.491.170	795.086.840
Số dư cuối năm	-	1.147.280.048	187.615.725	1.334.895.773

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

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.727.859.845 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	20.738.772.647	20.738.772.647
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(1.420.810.831)	(1.420.810.831)
Số dư cuối năm	19.317.961.816	19.317.961.816
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	13.610.659.899	13.610.659.899
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.193.892.092	2.193.892.092
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(768.014.409)	(768.014.409)
Số dư cuối năm	15.036.537.582	15.036.537.582
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	7.128.112.748	7.128.112.748
Số dư cuối năm	4.281.424.234	4.281.424.234

- 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: 5.258.758.000 VND.

12. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và vật kiến trúc (bao gồm QSDĐ)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	698.120.198.637	698.120.198.637
<i>Chuyển từ hàng tồn kho</i>	13.208.804.402	13.208.804.402
<i>Mua mới trong năm</i>	896.662.463.805	896.662.463.805
<i>Giảm khác</i>	(594.199.618)	(594.199.618)
Số dư đầu năm	1.607.397.267.226	1.607.397.267.226
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	136.572.050.213	136.572.050.213
<i>Khấu hao trong năm</i>	56.654.317.147	56.654.317.147
Số dư cuối năm	193.226.367.360	193.226.367.360
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	561.548.148.424	561.548.148.424
Số dư cuối năm	1.414.170.899.866	1.414.170.899.866

- 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.20 Vay và nợ thuê tài chính).

Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 291.130.795.189 VND (năm 2024 là 103.231.152.847 VND). Chi phí trực tiếp phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư trong năm 2025 là 138.241.727.522 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 89.908.735.475 VND).

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
13. Chi phí trả trước		
a. Ngắn hạn	1.312.276.533	12.054.729.598
Công cụ, dụng cụ	1.312.276.533	841.131.598
Chi phí thuê kho	-	11.213.598.000
b. Dài hạn	533.215.946.173	482.059.295.144
Chi phí môi giới, nhà mẩu	341.818.912.312	375.957.127.566
Chi phí thuê đất, mặt bằng (1)	93.761.101.351	99.682.213.697
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (2)	90.575.539.796	-
Công cụ, dụng cụ	3.974.618.326	4.243.918.944
Chi phí trả trước khác	3.085.774.388	2.176.034.937
Cộng	534.528.222.706	494.114.024.742

(1) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 37 năm.

(2) 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.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

14. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	46.900.354.816	46.900.354.816	152.717.746.378	152.717.746.378
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
Các nhà cung cấp khác	29.822.847.834	29.822.847.834	131.355.595.526	131.355.595.526
Cộng	107.000.627.669	107.000.627.669	312.402.127.111	312.402.127.111

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	181.512.924.515	459.033.449.797
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	142.720.245.715
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín (1)	127.300.000.000	57.000.000.000
Các khách hàng khác (2)	253.660.560.538	150.324.393.018
Cộng	562.473.485.053	809.078.088.530

(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 của Công ty. Đến ngày 31/12/2025, Công ty nhận trả trước là 127.300.000.000 VND.

(2) Số dư này chủ yếu thể hiện 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 Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.482.941.695	2.706.784.796	2.975.777.413	1.213.949.078
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.594.218.267	16.118.125.805	14.148.094.795	16.564.249.277
Thuế thu nhập cá nhân	1.519.727.245	5.500.083.281	5.952.551.209	1.067.259.317
Các loại thuế khác	72.771.417	525.570.858	568.917.136	29.425.139
Cộng	17.669.658.624	24.850.564.740	23.645.340.553	18.874.882.811
b. Khấu trừ	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	87.574.927.979	2.706.784.796	51.047.783.768	39.233.929.007
Cộng	87.574.927.979	2.706.784.796	51.047.783.768	39.233.929.007
17. Chi phí phải trả			31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn			322.361.866.872	317.629.757.437
Chi phí xây dựng dự án			241.024.212.408	236.881.726.284
Chi phí lãi vay			47.925.769.031	42.779.948.045
Chi phí phải trả khác			33.411.885.433	37.968.083.108
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			391.848.926.870	403.646.745.112

(*) 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 liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	121.010.378.494	92.484.087.626
Tiền cho thuê nhận trước (i)	121.010.378.494	92.484.087.626
b. Dài hạn	562.454.316.159	178.184.337.691
Tiền cho thuê nhận trước (i)	522.503.850.319	127.922.332.695
Dịch vụ khác	39.950.465.840	50.262.004.996
Cộng	683.464.694.653	270.668.425.317

(i) Đây là tiền cho thuê nhận trước phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	663.837.693.247	705.926.202.803
Tiền nhận đặt cọc mua căn hộ (i)	424.831.521.971	447.431.465.994
Các khoản được chi hộ, thu hộ	80.192.130.271	139.856.014.647
Phải trả lãi vay	16.312.422.082	49.619.646.610
Quỹ bảo trì chung cư	19.348.890.344	25.848.106.963
Nhận ký quỹ, ký cược	27.027.363.150	26.297.363.150
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Phải trả từ thanh lý hợp đồng (ii)	79.059.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.358.970.429	13.166.210.439
b. Dài hạn	62.516.244.752	58.644.109.794
Nhận ký quỹ, ký cược	62.516.244.752	58.644.109.794
Cộng (*)	726.353.937.999	764.570.312.597
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	226.265.020.813	261.337.262.514
Phải trả các đối tượng khác	500.088.917.186	503.233.050.083
Cộng	726.353.937.999	764.570.312.597

(i) Đây là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Công ty.

(ii) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc từ thanh lý Hợp đồng hứa mua hứa bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm theo biên bản thanh lý ngày 21/02/2025. Số dư phải trả tại 31/12/2025 là: 79.059.000.000 VND.

20. 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	798.795.315.150	798.795.315.150	1.267.055.852.935	1.267.055.852.935
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	367.420.139.436	367.420.139.436	565.342.126.842	565.342.126.842
Vay từ các bên liên quan (2)	174.274.839.000	174.274.839.000	473.087.694.783	473.087.694.783
Vay từ các Ngân hàng (3)	257.100.336.714	257.100.336.714	228.626.031.310	228.626.031.310
b. Vay dài hạn đến hạn trả	355.777.457.680	355.777.457.680	276.042.469.915	276.042.469.915
Vay từ các Ngân hàng (3)	355.777.457.680	355.777.457.680	275.877.936.600	275.877.936.600
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	164.533.315	164.533.315
c. Vay dài hạn	1.949.722.680.662	1.949.722.680.662	1.416.422.830.342	1.416.422.830.342
Vay từ các Ngân hàng (3)	1.099.722.680.662	1.099.722.680.662	562.422.830.342	562.422.830.342
Vay từ tổ chức (1)	-	-	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	3.104.295.453.492	3.104.295.453.492	2.959.521.153.192	2.959.521.153.192

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(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: 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 KCN 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
Công ty Cổ phần Mai Lan	12 tháng	582.000.000	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 7,5%/năm đến 12%/năm).

(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 8/2026	224.666.109.492	- Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty 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. - Thửa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh (mới) thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Từ 11/2025 đến 3/2026	23.613.000.335	- Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (mới) của một bên liên quan.
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 RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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 06/2020 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.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	Từ 03/2025 đến 03/2040	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.

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 9,0%/năm đến 13,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 10,2%/năm đến 11,9%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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 RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	455.097.758.321	4.922.317.354.655
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ	349.332.610.000	(470.000.000)	-	-	-	348.862.610.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	56.758.312.730	56.758.312.730
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Số dư cuối năm trước	4.305.950.360.000	332.633.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	507.056.071.051	5.323.138.277.385
Số dư đầu năm nay	4.305.950.360.000	332.633.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	507.056.071.051	5.323.138.277.385
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	125.059.045.677	125.059.045.677
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.800.000.000)	(4.800.000.000)
Số dư cuối năm nay	4.305.950.360.000	332.633.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	627.315.116.728	5.443.397.323.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**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

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

c. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu được phép phát hành

Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Năm 2025

Năm 2024

4.305.950.360.000 3.956.617.750.000

4.305.950.360.000 3.956.617.750.000

- 349.332.610.000

4.305.950.360.000 4.305.950.360.000

- -

31/12/2025

01/01/2025

430.595.036 430.595.036

430.595.036 430.595.036

430.595.036 430.595.036

430.595.036 430.595.036

430.595.036 430.595.036

10.000 10.000

22. 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**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ bán hàng hóa

Doanh thu từ dịch vụ cho thuê

Doanh thu từ dịch vụ xây dựng

Doanh thu từ dịch vụ bất động sản

Cộng

Năm 2025

Năm 2024

34.599.481.468 377.907.410.573

155.834.218.500 104.086.335.492

291.130.795.189 104.280.843.972

326.012.151.540 27.825.584.039

260.052.271.061 70.113.210.788

1.067.628.917.758 684.213.384.864

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại

Giảm giá hàng bán

Cộng

Năm 2025

Năm 2024

112.287.320 -

11.436.800 1.049.691.125

123.724.120 1.049.691.125

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu thuần từ bán hàng hóa

Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê

Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng

Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản

Cộng

Năm 2025

Năm 2024

34.599.481.468 377.907.410.573

155.710.494.380 104.086.335.492

291.130.795.189 103.231.152.847

326.012.151.540 27.825.584.039

260.052.271.061 70.113.210.788

1.067.505.193.638 683.163.693.739

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	87.939.796.893	512.175.225.134
Giá vốn từ bán hàng hóa	155.626.218.500	104.058.949.715
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	138.241.727.522	59.668.564.468
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.571.109.430	-
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	307.500.664.060	25.610.077.954
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	34.472.837.067	48.032.887.051
Cộng	730.352.353.472	749.545.704.322
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	3.514.165.835	5.703.973.893
Lãi cho vay	161.353.810.202	87.435.849.532
Lãi chuyển nhượng vốn và lãi từ hoạt động đầu tư (i)	101.814.040.381	270.294.690.912
Lãi mua bán chứng khoán	1.349.018	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	430.309.521	56.520.153.992
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.024.361.500	25.341.329.840
Cộng	269.138.036.457	445.295.998.169
(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).		
- Lãi phát sinh từ giải thể tại hai Công ty con là Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management và Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre (xem thuyết minh V.2).		
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	233.525.152.450	256.067.656.994
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	5.052.424.580	5.136.964.925
Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	31.575.094.773	(3.814.991.718)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	70.918.855
Chi phí tài chính khác	1.339.148.975	2.281.343.866
Cộng	271.491.820.778	259.741.892.922
7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	6.978.136.299	6.954.732.713
Chi phí môi giới	644.561.562	8.630.855.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.273.963.849	1.273.963.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.385.666.568	1.919.032.208
Chi phí bằng tiền khác	290.164.098	157.098.526
Cộng	10.572.492.376	18.935.683.054

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 (tiếp theo)		
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	27.812.312.280	16.750.617.519
Chi phí đồ dùng văn phòng	125.412.736	157.045.243
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.475.509.037	2.683.531.048
Thuế, phí và lệ phí	167.855.487	873.300.188
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	131.645.374.113	(10.278.836.007)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.927.634.892	18.039.351.658
Chi phí bằng tiền khác	3.074.603.625	2.541.158.482
Cộng	178.228.702.170	30.766.168.131
8. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Lãi từ ủy thác đầu tư	1.031.658.504	15.120.033.160
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.568.858.942	517.044.000
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	389.014.689
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	278.593.682	261.224.070
Các khoản thu nhập khác	1.208.183.150	26.917.685
Cộng	9.087.294.278	16.314.233.604
9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí xử lý công nợ	-	-
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	1.274.030.924	-
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	7.960.281.232	2.016.276.381
Tiền phạt vi phạm hành chính	19.670.858	5.150.982.311
Lỗ ủy thác đầu tư	1.899.082.693	-
Chi phí dự án không còn thực hiện	1.680.000.000	-
Các khoản chi phí khác	1.074.918.388	1.245.943.301
Cộng	13.907.984.095	8.413.201.993
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	141.177.171.482	77.371.275.090
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(60.586.542.456)	22.442.283.733
Các khoản điều chỉnh tăng	4.138.521.074	47.783.613.573
+ Chi phí không được trừ	4.138.521.074	3.413.137.919
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132	-	44.370.475.654
Các khoản điều chỉnh giảm	(64.725.063.530)	(25.341.329.840)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	(40.423.449.655)	(25.341.329.840)
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132 các năm trước chuyển sang	(24.301.613.875)	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	80.590.629.026	99.813.558.823
4. Lỗ năm trước chuyển sang	-	(29.104.084.850)
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành sau khi kết chuyển lỗ các năm trước	80.590.629.026	70.709.473.973
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16.118.125.805	14.141.894.795
7. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	1.406.571.513
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm (*)	16.118.125.805	15.548.466.308

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

(*) Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	(20.040.892.026)
VND	-100	20.040.892.026
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(14.133.656.889)
VND	-100	14.133.656.889

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

Rủi ro ngoại tệ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Rủi ro về kinh doanh bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu về cho vay

Công ty 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 Công ty chỉ cho vay 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. Công ty 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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.154.572.772.830	1.115.459.680.662	834.263.000.000	3.104.295.453.492
Phải trả người bán	107.000.627.669	-	-	107.000.627.669
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	986.199.560.119	132.003.304.750	-	1.118.202.864.869
Cộng	2.247.772.960.618	1.247.462.985.412	834.263.000.000	4.329.498.946.030
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.543.098.322.850	1.324.815.830.342	91.607.000.000	2.959.521.153.192
Phải trả người bán	312.402.127.111	-	-	312.402.127.111
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.023.555.960.240	144.661.097.469	-	1.168.217.057.709
Cộng	2.879.056.410.201	1.469.476.927.811	91.607.000.000	4.440.140.338.012

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

Tài sản đảm bảo

Công ty 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 quyền từ các hợp đồng thuê đất, thuê kho, hợp đồng mua bán nhà phố của Công ty để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty 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.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty 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.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty 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 các khoản lãi dự thu lũy kế của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay và thuyết minh V.6 - Phải thu khác).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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	22.873.522.221
Cộng	23.344.299.824	22.873.522.221
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.954.591.402.459	3.200.553.931.029
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.809.652.568.844	2.679.284.814.384
- 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**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền 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

Công ty 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 riêng.

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

Công ty 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 Công ty.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con (đang làm thủ tục giải thể ngày 14/11/2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con (đã giải thể ngày 31/3/2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
	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 May Tiến Phát	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cùng quản lý chủ chốt
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 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 (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Bành	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bổ 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	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Thanh Lâm	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 RIÊNG

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	270.996.712.000	292.424.864.000
	Gốc cho vay	382.666.712.000	839.673.576.000
	Lãi cho vay	63.403.671.229	44.592.825.215
	Cung cấp dịch vụ	449.273.203	451.793.303
	Cần trừ công nợ cho vay để góp vốn HTKD	106.540.000.000	-
	Góp vốn HTKD	182.460.000.000	-
	Mua dịch vụ	2.244.842.400	2.244.842.132
	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	-
	Trả hàng hóa	373.294.513.457	-
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	30.677.069.177
	Thu hồi góp vốn HTKD	-	353.700.000.000
	Lãi đi vay	-	234.112.877
	Thanh lý tài sản cố định	-	16.969.698
	Chi phí phát hành trái phiếu	196.100.000	33.154.567.075
	Lãi trái phiếu tính vào vốn góp HTKD	72.250.000.003	395.890.411
	Chi phí sử dụng vốn	60.803.433.094	-
	Góp vốn HTKD	108.392.100.000	1.065.000.000.000
	Lãi cho vay	-	7.142.810.842
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	11.017.991.723	79.581.118.378
	Gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Lãi cho vay	29.608.562	-
	Trả gốc đi vay	-	8.500.000.000
	Cung cấp dịch vụ	5.046.222.439	14.883.785.003
	Thanh lý công cụ dụng cụ	1.402.796.422	121.582.081
	Lãi đi vay	-	530.925.608

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Gốc cho vay	-	20.296.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	25.908.000.000
	Lãi cho vay	-	884.887.003
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	271.000.000.000
	Tăng vốn góp	179.999.800.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	-	18.700.273.973
	Cung cấp dịch vụ	13.456.907.840	11.934.987.270
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	108.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	89.339.450	104.036.700
	Mua dịch vụ	9.588.490.738	242.677.982
	Gốc cho vay	-	780.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	780.000.000
	Lãi cho vay	-	38.237.508
	Gốc đi vay	-	11.170.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	8.679.808.603	1.908.191.397
	Lãi đi vay	619.666.268	84.824.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ tức được chia	2.024.361.500	4.048.723.000
	Gốc đi vay	378.560.000.000	99.500.000.000
	Trả gốc đi vay	331.910.000.000	349.920.000.000
	Lãi đi vay	9.070.138.349	30.619.301.932
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Mua dịch vụ	2.508.730.000	3.051.756.000
	Cung cấp dịch vụ	523.072.356	553.683.419
	Chuyển nhượng cổ phần	4.562.140.000	49.500.000.000
	Gốc đi vay	5.245.000.000	1.457.000.000
	Trả gốc đi vay	28.372.000.000	11.560.000.000
	Lãi đi vay	1.823.898.915	3.046.031.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Thương Tín Tàu Cuốc	Cổ tức được nhận	-	8.191.619.640
	Mua dịch vụ	9.382.703.977	10.413.831.352
	Cung cấp dịch vụ	2.647.462.425	2.909.833.128
	Chuyển nhượng cổ phần	95.370.998.400	18.231.417.000
	Gốc cho vay	9.350.000.000	145.407.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	144.567.000.000	10.190.000.000
	Lãi cho vay	3.062.247.616	4.890.412.684
	Ứng trước	(22.727.272.727)	(25.551.121.044)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Gốc cho vay	27.428.000.000	11.243.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	8.447.000.000	-
	Góp vốn HTKD	30.887.246.918	8.564.000.000
	Lãi cho vay	1.096.348.728	-
	Mua CCDC thanh lý	7.054.547	-
	Cung cấp dịch vụ	243.348.600	4.840.091.648
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay	-	12.365.751
	Thu hồi vốn góp	1.300.000.000	-
	Lợi nhuận được chia	329.595.345	-
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Lợi nhuận được chia	38.069.492.810	-
	Thu hồi vốn góp	440.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Góp vốn	-	26.500.000
	Thu hồi vốn góp	-	5.581.145
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	-	25.223.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	1.511.840.711
	Gốc đi vay	878.915.000.000	753.100.000.000
	Lãi đi vay	19.871.721.903	11.500.618.137
	Mua dịch vụ	-	5.606.799.000
	Hoàn trả gốc đi vay	1.045.810.661.000	480.665.000.000
	Cung cấp dịch vụ	26.938.680.000	29.266.810.000
	Thanh lý tài sản cố định	-	880.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	26.000.000
	Trả trước	-	11.213.598.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Khu công nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	529.800.000.000	356.440.000.000
	Lãi đi vay	15.819.178.389	10.995.376.636
	Hoàn trả gốc đi vay	673.657.386.180	242.582.613.820
	Cổ tức được chia	-	1.970.987.200
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000	-
	Cung cấp dịch vụ	95.606.990.546	22.544.195.571
	Bán hàng hóa	-	160.000.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	14.848.000
	Mua dịch vụ	2.797.749.891	-
	Thuê tài sản	92.862.800.900	-
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Thu trước	48.076.221.344	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	106.574.074	539.418.080
	Gốc cho vay	14.000.000.000	-
	Lãi cho vay	20.136.986	-
	Thu hồi gốc cho vay	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	249.365.063.500	4.622.601.302
	Thu trước	-	28.906.943.633
	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
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	17.734.011.720	4.388.829.990
	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
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Lãi đi vay	10.958.904	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cung cấp dịch vụ	-	5.764.737.000
	Thu trước	-	11.529.474.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	228.181.818.182	-
	Chuyển nhượng cổ phần	114.543.967.000	-
	Gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi đi vay	567.863.015	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	1.584.529.482	1.944.272.795
	Hoàn trả gốc đi vay	1.903.000.000	-

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

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	15.026.894.793	38.101.816.545
	Thanh lý khoản đầu tư	101.758.250	24.616.250.059
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	5.123.411.000	18.260.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	749.252.053	9.279.736.140
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	15.794.102.831	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.900.000	28.610.093
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	5.421.735.679
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	122.322.877	155.716.558
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho thuê mặt bằng	-	114.440.372
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Thi công xây dựng	-	13.405.727.879
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D	Cho thuê kho	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Thành Thành Công	Thanh lý công cụ dụng cụ	10.524.400	-
Cộng		36.938.166.204	112.384.033.325

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	-	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	61.805.981.800	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	-	9.442.043.431
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Ứng trước tiền hứa chuyển nhượng cổ phần	499.042.825.056	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	-	1.911.437.500
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.977.645.477	-
Cộng		562.826.452.333	84.328.422.212
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	724.472.712.000	612.802.712.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cho vay	18.981.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho vay	-	135.217.000.000
Cộng		743.453.712.000	748.019.712.000
Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.281.699.112.034	1.100.860.912.031
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay	44.322.750.197	19.917.397.866
	Khác	933.500.700	933.500.700
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	180.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn hợp tác kinh doanh	58.471.246.918	27.584.000.000
	Lãi cho vay	1.096.348.728	-
	Khác	2.508.980.670	2.508.980.670
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Nhận ký quỹ	2.819.548.800	2.819.548.800
	Lãi cho vay	-	4.890.412.684
	Lợi nhuận được chia	-	1.533.619.640
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ	135.216.114.119	154.723.527.011

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Ký quỹ	-	1.868.933.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	476.961.640	1.912.192.444
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ	256.253.750	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Ký quỹ	2.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Lãi cho vay	61.397.275	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Cộg	Lãi cho vay	20.136.986	-
		1.819.732.351.817	1.499.553.024.846
Phải trả người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Nhận chuyển nhượng vốn	(3.807.043.097)	(77.342.043.097)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(27.868.616.757)	(42.965.511.992)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(1.570.326.480)	(24.315.990.830)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	(4.157.460.621)	(4.172.460.621)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	(2.731.150.806)	(2.461.930.143)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	(478.997.055)	(1.043.154.695)
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	Mua hàng hóa và dịch vụ	(9.000.000)	(416.655.000)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	(7.760.000)	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Mua hàng hóa và dịch vụ	(6.270.000.000)	-
Cộg		(46.900.354.816)	(152.717.746.378)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)

Người mua trả tiền trước	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	(88.633.449.797)	(88.633.449.797)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Chuyển nhượng vốn	-	(315.400.000.000)
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN 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 hóa và dịch vụ	-	(20.000.000.000)
Cộng		(181.512.924.515)	(459.033.449.797)
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)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(4.906.609.582)	(30.619.301.932)
	Đặt cọc	(34.427.090.143)	(34.427.090.143)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Đặt cọc và thanh lý hợp đồng	(104.259.000.000)	(25.489.861.200)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	(5.937.491.499)	(1.349.873.491)
	Đặt cọc	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	(9.082.000.000)	(9.082.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Lãi vay	-	(4.580.694.302)
	Đặt cọc	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Lãi vay	-	(3.368.649.088)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Lãi vay	-	(218.578.852)
	Khác	(603.854.906)	(603.854.906)
	Thu hộ	(242.849.376)	-
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Thu hộ	-	(539.000.000)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Khác	-	(933.500.700)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	-	(50.000.000)
	Lãi vay	(143.507)	(84.824.803)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	-	(212.439.450)
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D	Đặt cọc	-	(4.921.579.000)
Cộng		(226.265.020.813)	(261.337.262.514)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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)**Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán 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 (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	-	433.333.332
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	253.846.155	1.048.717.952
Ông Trần Văn An	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-
Ông Nguyễn Văn Bành	Thành viên không điều hành (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)	970.075.209	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 24/4/2025)	1.435.459.806	-
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	153.846.154	956.410.256
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	99.999.999	266.666.664
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT	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. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.


Nguyễn Thị Thanh Loan
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