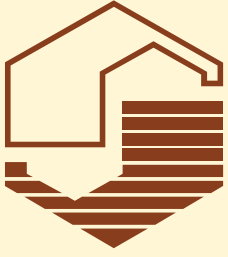




PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



SAIGONRES GROUP

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

TRỤ SỞ: CAO ỐC 63 - 65 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG GIA ĐỊNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐIỆN THOẠI: (028) 38 40 55 50

FANPAGE: FACEBOOK.COM/SAIGONRESGROUP

WEBSITE: SAIGONRESGROUP.COM.VN

EMAIL: INFO@SAIGONRES.COM.VN



# NỘI DUNG

## I. Tổng quan về Tổng Công ty

1. Thông tin khái quát
2. Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị
3. Những con số ấn tượng năm 2025
4. Sự kiện nổi bật năm 2025
5. Những cột mốc quan trọng trên hành trình phát triển
6. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
7. Đội ngũ lãnh đạo
8. Định hướng phát triển
9. Công ty con, công ty liên kết

## II. Báo cáo tình hình kinh doanh trong năm 2025

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư các dự án
4. Tóm tắt về tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

## III. Báo cáo phát triển bền vững

1. Thông điệp phát triển bền vững
2. Đánh giá các vấn đề trọng yếu trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI
3. Thị trường vốn xanh
4. Định hướng Phát triển Xanh: Lộ trình tiến tới Net Zero Carbon

## IV. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý
4. Đánh giá liên quan đến người lao động
5. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
7. Kế hoạch phát triển năm 2026

## V. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Tổng Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng Quản trị

## VI. Báo cáo Quản trị công ty

1. Hội đồng Quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát
4. Quản trị rủi ro

## VII. Báo cáo tài chính năm 2025

1. Ý kiến của kiểm toán
2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

# I. TỔNG QUAN VỀ TỔNG CÔNG TY

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty:  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Tên tiếng Anh: Saigon Real Estate Group Joint Stock Company

Tên viết tắt: **SAIGONRES GROUP.**

Giấy CNĐKKD: 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) TP. HCM cấp, thay đổi lần thứ 19 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

Vốn điều lệ: **699** tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu: **1.433** tỷ đồng.

Trụ sở chính: 63 – 65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp.HCM.

Mã cổ phiếu: **SGR**

Điện thoại: (028) 38 40 55 50

Website: saigonres.com.vn

Email: Info@saigonres.com.vn

Fanpage: Facebook.com/SAIGONRESGROUP

### **TÂM NHÌN**

Trở thành một trong những doanh nghiệp đa ngành hàng đầu Việt Nam. Cung cấp đa loại hình sản phẩm - dịch vụ bất động sản đạt chất lượng cao.

### **SỨ MỆNH**

Không chỉ kiến tạo nên nhiều khu dân cư đạt chất lượng công trình cao mà còn đem lại môi trường sống xanh, tiện ích, an toàn cho cư dân và lợi nhuận tối ưu cho đối tác và nhà đầu tư.

### **GIÁ TRỊ CỐT LÕI**

Sáng tạo, chín chu trong từng chi tiết nhỏ.

Phục vụ khách hàng tận tâm, nhanh chóng và chính xác.

Với tinh thần hợp tác và cầu thị, Saigonres Group mong muốn cùng các đối tác kiến tạo sự phát triển thịnh vượng.



# THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi quý cổ đông, quý đối tác và quý khách hàng,

Năm 2025 khép lại, đánh dấu chặng đường 5 năm của nhiệm kỳ 2021 - 2025, một giai đoạn nhiều biến động nhưng cũng đầy nỗ lực và bản lĩnh của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Tổng Công ty). Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng gửi tới quý vị lời tri ân sâu sắc vì sự đồng hành, tin tưởng và hỗ trợ quý báu trong suốt thời gian qua.

**Nhìn lại nhiệm kỳ 2021 - 2025**, chúng ta đã đi qua nhiều thách thức lớn của thị trường bất động sản, từ đại dịch Covid19, sự biến động về địa lý và biến động kinh tế vĩ mô, chính sách siết chặt pháp lý, cho đến những thay đổi nhanh chóng về dòng vốn và nhu cầu thị trường. Trong bối cảnh đó, Tổng Công ty đã kiên định chiến lược phát triển bền vững, tập trung mở rộng thị trường địa ốc trên phạm vi toàn quốc, tìm kiếm và chuẩn bị đầu tư những đại dự án, củng cố nền tảng tài chính, tái cấu trúc danh mục đầu tư, nâng cao chất lượng quản trị và kiểm soát rủi ro.

Chúng tôi đã từng bước định hình lại chiến lược phát triển theo hướng **chọn lọc dự án, ưu tiên hiệu quả và tính thanh khoản**, đồng thời mở rộng nghiên cứu các lĩnh vực mới như khu công nghiệp, khu công nghệ và các mô hình phát triển đô thị gắn với hạ tầng hiện đại. Một số dự án trọng điểm được triển khai trong giai đoạn này không chỉ mang lại giá trị kinh tế mà còn góp phần nâng cao vị thế và thương hiệu của Tổng Công ty trên thị trường.

Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng đã tăng cường năng lực quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, tuân thủ và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế; củng cố đội ngũ nhân sự; từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị tài chính – kế hoạch, tạo nền tảng cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

**Năm 2025**, trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, Tổng Công ty đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh và tài chính nhằm đảm bảo cân đối nguồn lực, duy trì ổn định hoạt động và chuẩn bị cho các cơ hội đầu tư trong trung và dài hạn. Việc ưu tiên giữ lại nguồn lực, tái đầu tư và tham gia các dự án trọng điểm theo định hướng của Nhà nước là một quyết định mang tính chiến lược, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với sự phát triển chung.

Bước sang nhiệm kỳ mới, với tất cả các dự án và quỹ đất mà Tổng Công ty đang sở hữu, với đội ngũ cán bộ quản lý chất lượng cao và đầy nhiệt huyết cùng với sự đồng hành của quý cổ đông và các đối tác đáng tin cậy tôi tin rằng chắc chắn Tổng Công ty sẽ bước vào giai đoạn đột phá để phát triển rực rỡ.

Một lần nữa, tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của quý vị và rất mong quý vị sắp xếp thời gian để dự ĐHĐCĐ nhiệm kỳ này.

Kính chúc quý cổ đông, quý đối tác và quý khách hàng sức khỏe, thành công và thịnh vượng.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

PHẠM THU



## NĂM 2025 QUA NHỮNG CON SỐ ẢNH HƯỞNG



## LOGO CÔNG TY THÀNH VIÊN



## 4. SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2025

01.



**25/04/2025:** Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.



.02

**07/05/2025:** Tổng Công ty đã thành công phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 700 tỷ đồng.

03.



**05/08/2025:** Khởi công 2 dự án trọng điểm: Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại phường Phú Định và Khu nhà ở Sài Gòn An Phú tại phường Tân Khánh, Tp. Hồ Chí Minh, đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc mở rộng quỹ đất và danh mục dự án.



.04

**11/09/2025:** Lễ ký kết tài trợ dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside giữa Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô – thành viên của Tổng Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Trường Sơn.



05.

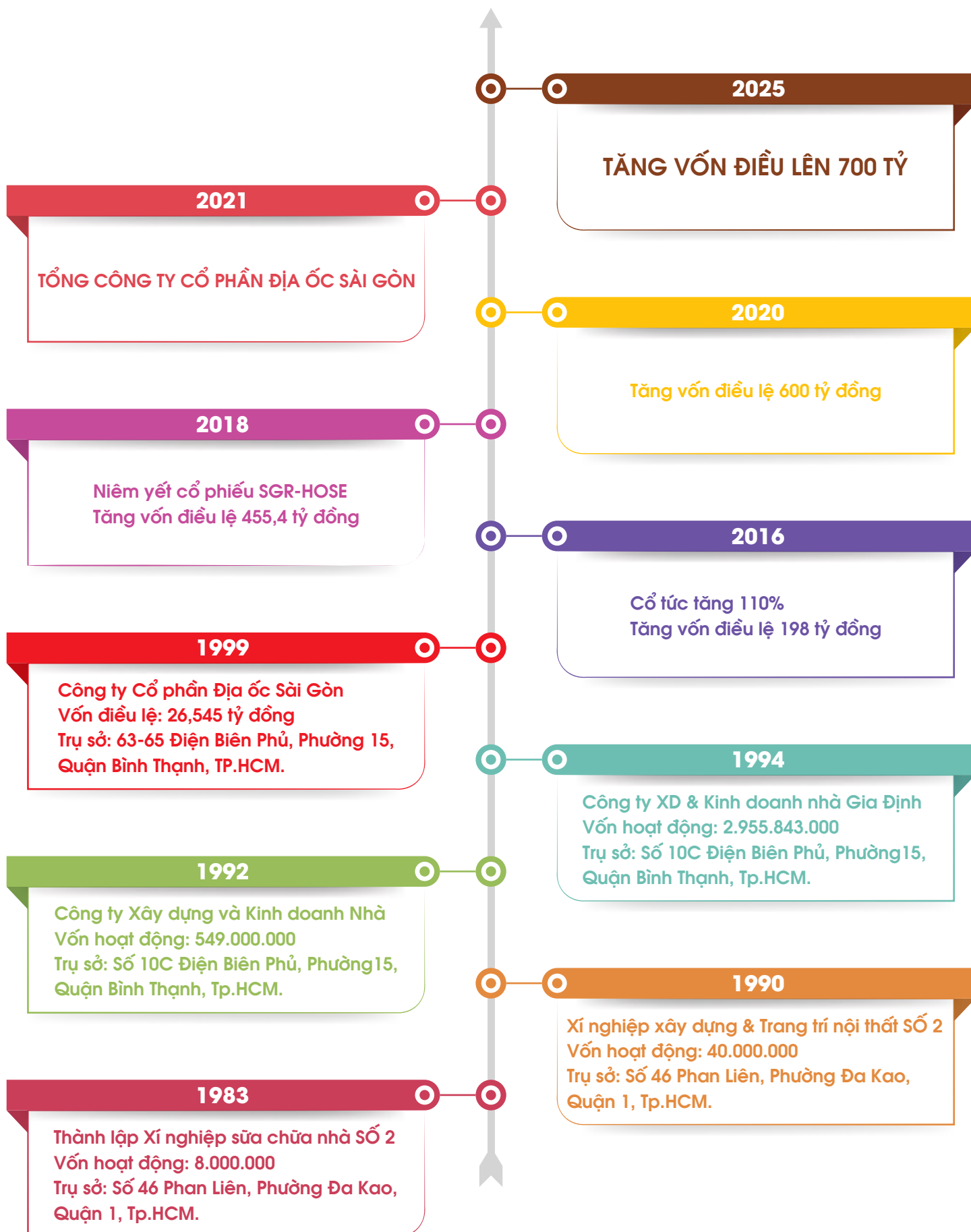
**19/09/2024:** Tổng Công ty chính thức trở thành nhà đầu tư dự án Khu Công nghệ số tập trung Yên Bình theo Quyết định số 1205/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên.



.06

**31/12/2025:** Tổng Công ty đã phát hành thành công lô trái phiếu riêng lẻ trị giá 100 tỷ đồng theo phương án phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhằm bổ sung nguồn vốn phục vụ triển khai Dự án Nam Tiến 2.

## 5. NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN



Từ một doanh nghiệp xây dựng Nhà nước được thành lập năm 1983 trong nền kinh tế bao cấp. 43 năm với ý chí, sự tận tâm của Ban Lãnh đạo Tổng Công ty trong công tác điều hành cùng sự gắn bó nỗ lực cống hiến của toàn thể CBNV, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã ghi riêng một trang lịch sử **"HÌNH THÀNH, XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG"**.

#### TRƯỚC CỔ PHẦN (1983 - 1999):

- ❖ **1983:** Thành lập Xí nghiệp xây dựng Nhà nước với vốn điều lệ ban đầu là 8 triệu đồng. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là xây dựng.
- ❖ **1985:** Với chủ trương cởi trói cho Doanh nghiệp Nhà nước. Công ty tiên phong vào lĩnh vực xây dựng, kinh doanh nhà bằng hình thức tự đầu tư, liên doanh, liên kết.
- ❖ **1990:** Xây dựng chung cư đầu tiên cho người có thu nhập thấp tại khu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè.
- ❖ **1994:** Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định (Doanh nghiệp Nhà nước loại I, thuộc Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh). Địa bàn mở rộng từ Hà Nội đến Cà Mau. Lĩnh vực hoạt động cốt lõi là đầu tư, xây dựng và kinh doanh địa ốc.
- ❖ **1995:** Công ty đã xây dựng khu nhà ở cao tầng kiểu mẫu đầu tiên có hệ thống thang máy dành cho người có thu nhập thấp tại 234 Phan Văn Trị.
- ❖ **1999:** Công ty xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định cổ phần hóa đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/04/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Trong gian đoạn này, doanh nghiệp được tặng thưởng nhiều Huân chương Lao động, Huy chương vàng, Bằng khen của Nhà nước và Chính phủ.

#### SAU CỔ PHẦN (2000 - HIỆN NAY):

- ❖ **2000 ⇒ 2015:** Công ty tập trung nguồn lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động sang nhiều lĩnh vực.
- ❖ **2016 ⇒ 2020:** Công ty mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động, đa dạng hóa trong nhiều ngành nghề kinh doanh, đồng thời để phù hợp với xu thế chung về mô hình quản trị hiện đại với chức năng hoạt động của Công ty là một Holding (đầu tư và quản lý vốn góp tại các công ty con, công ty liên kết v.v...). Theo đó, Công ty đã thành lập các công ty thành viên có nhiệm vụ thực hiện sản xuất kinh doanh theo chiến lược, mục tiêu phát triển mà Hội đồng Quản trị Công ty mẹ đề ra.
- ❖ **15/01/2018:** Được niêm yết tại Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã cổ phiếu là **"SGR"** đánh dấu mốc quan trọng trong tiến trình phát triển của Công ty.
- ❖ Thành tựu nổi bật trong giai đoạn này chính là việc hàng loạt dự án bất động sản có quy mô lớn đã được đưa vào sử dụng, vận hành. Tiêu biểu như cao ốc Saigonres Tower - Vũng Tàu; Khu phức hợp Saigonres Plaza - TP.HCM; Khu nhà ven sông Sài Gòn; Chung cư An Lạc - TP.HCM; Chung cư An Bình - TP.HCM; Chung cư An Phú Đông - TP.HCM; Khu nhà ở Lê Gia Plaza - Bình Dương.
- ❖ **26/11/2021:** CTCP Địa ốc Sài Gòn Chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- ❖ **07/05/2025:** Tổng Công ty thành công nâng vốn điều lệ lên mức gần 700 tỷ đồng.
- ❖ **Hiện nay:** Tổng công ty tiếp tục tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi thông qua việc đầu tư vào các dự án trọng điểm tại các địa phương có tiềm năng phát triển.

## 6. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### A. Ngành nghề



Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.



Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.



Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng, thủy lợi, cầu cảng...



Thiết kế, tư vấn, đo đạc bản đồ, QLDA trong lĩnh vực xây dựng.



Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu VLXD & TTNT.



Cho thuê máy móc thiết bị.



Phát triển ứng dụng công nghệ thông tin.



Khai thác khoáng sản.

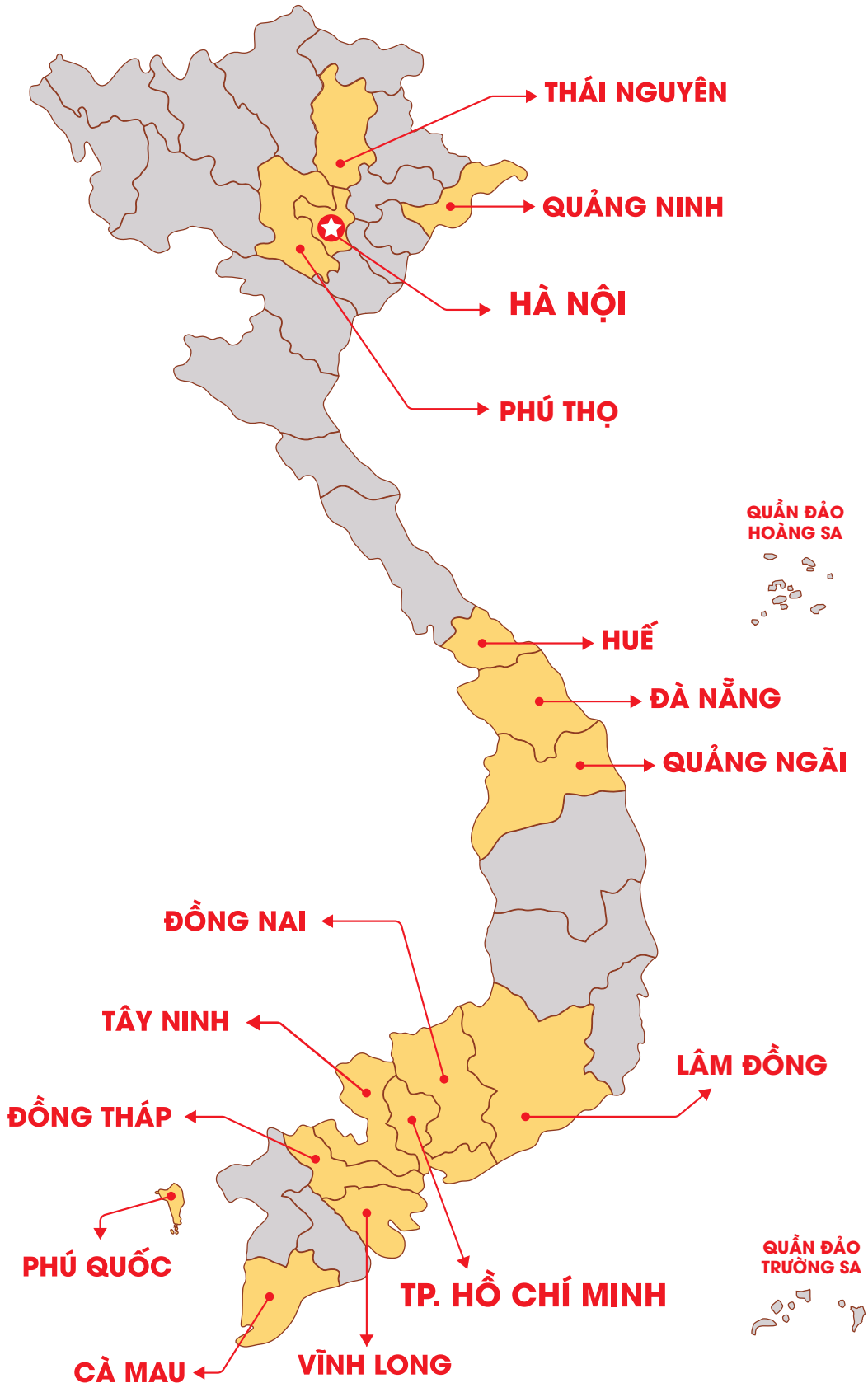


Đầu tư kinh doanh du lịch, dịch vụ Nhà hàng ăn uống, giải trí.

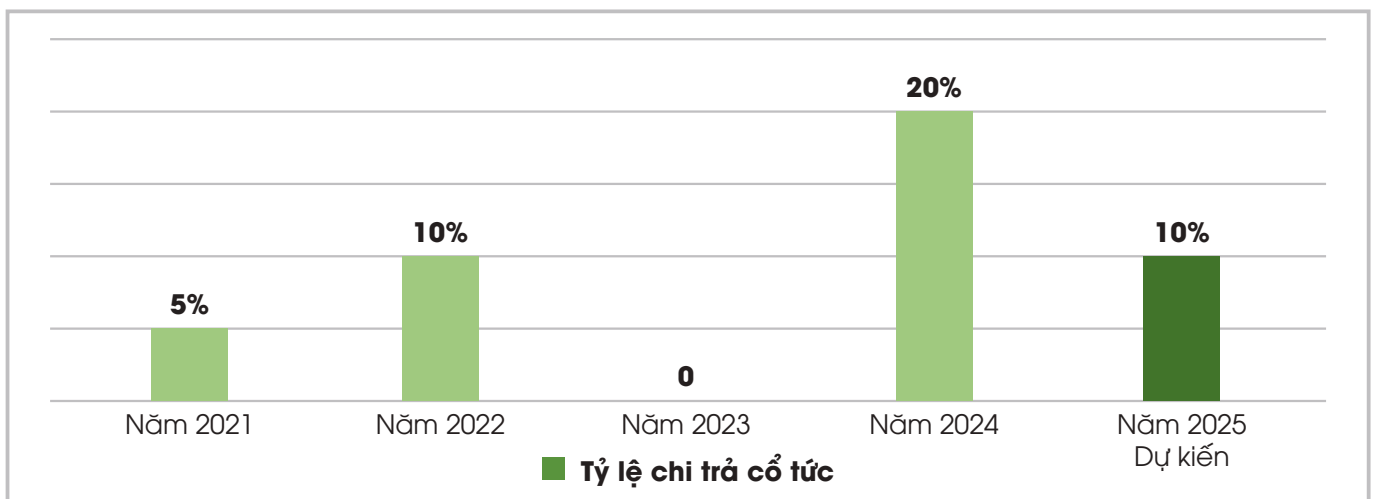
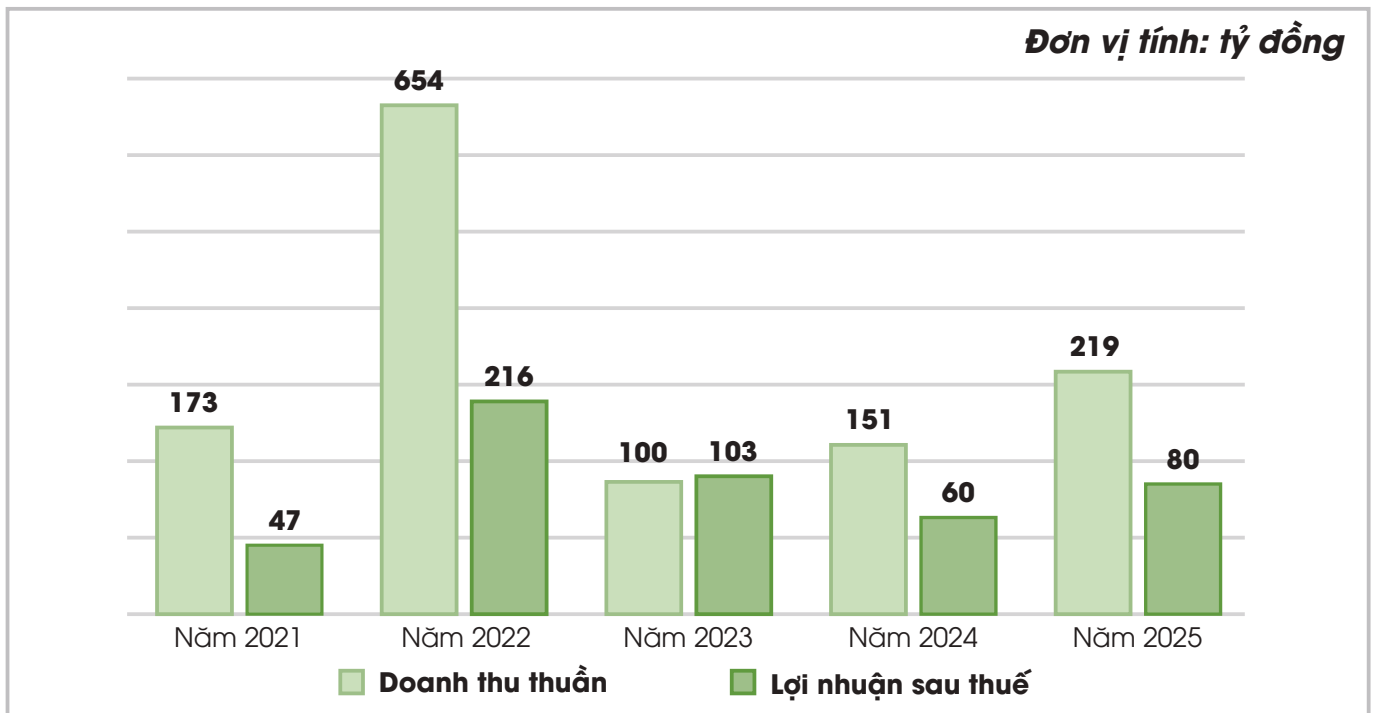
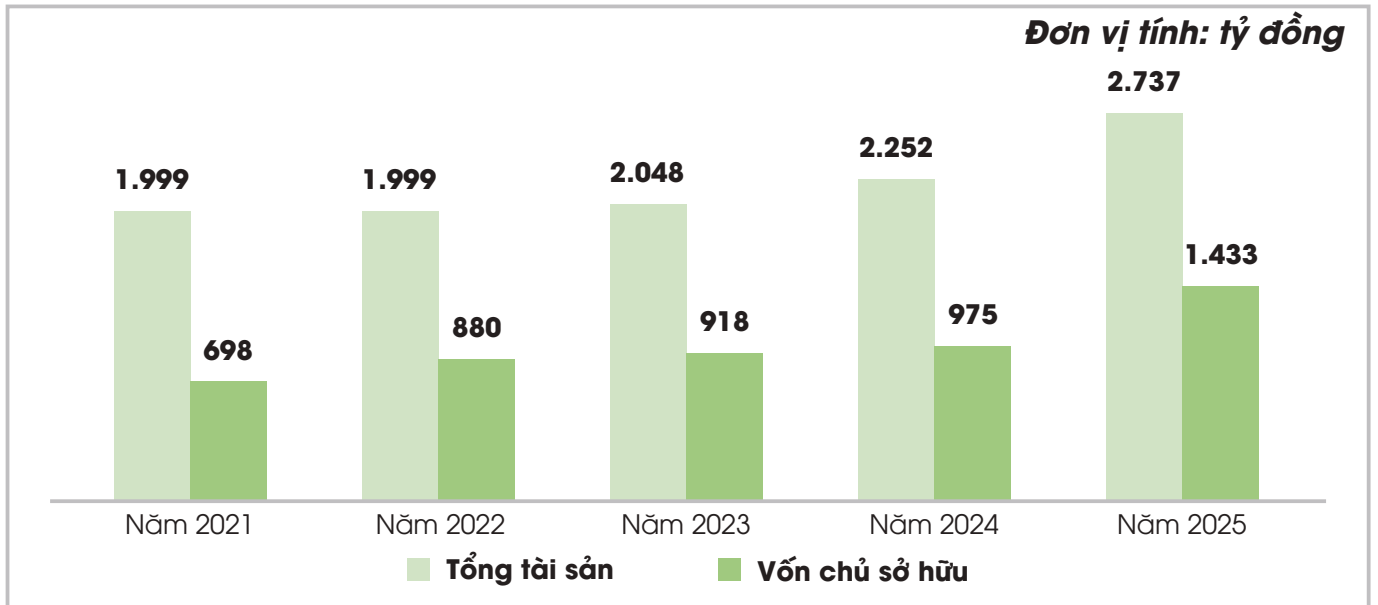


B. Địa bàn kinh doanh

## CÁC ĐỊA PHƯƠNG ĐÃ TRIỂN KHAI DỰ ÁN CỦA TỔNG CÔNG TY

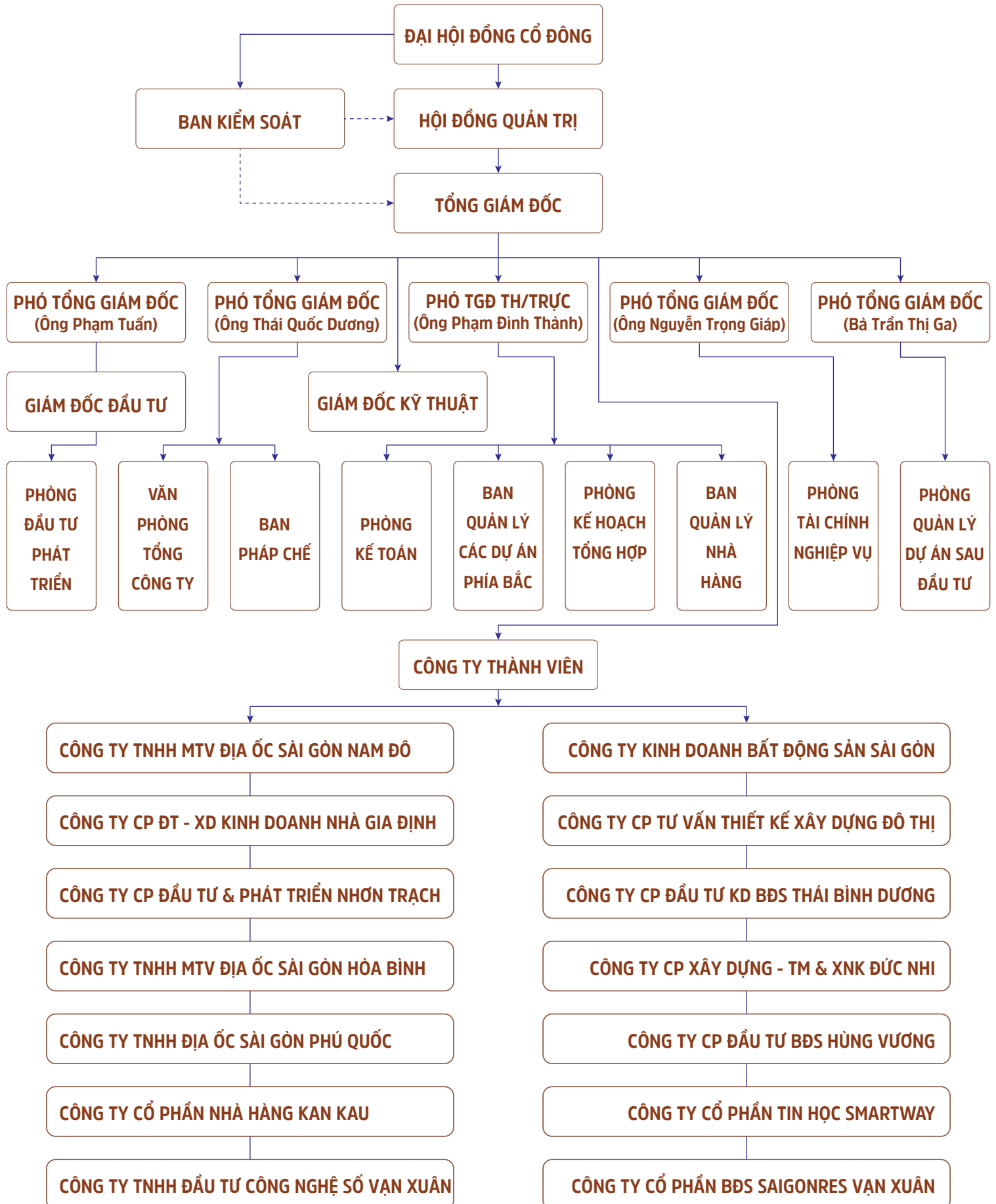


C. Thành tựu nổi bật trong nhiệm kỳ 2021 – 2025



## 7. ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

### A. Sơ đồ tổ chức



*B. Ban lãnh đạo của Tổng Công ty (Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành)*

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Ông PHẠM THU**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông NGUYỄN VĂN KHOA**  
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Bà TRẦN THỊ GA**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC



**Ông PHẠM TUẤN**  
TV. HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông ĐẶNG VĂN PHÚC**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông NGÔ QUANG THẢO**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**BAN KIỂM SOÁT**



**Bà PHẠM THỊ BÍCH ĐÀO**  
THÀNH VIÊN



**Bà ĐỖ THỊ THANH HẰNG**  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



**Bà NGUYỄN THỊ NGỌC OANH**  
THÀNH VIÊN

**BAN ĐIỀU HÀNH**



**Bà TRẦN THỊ GA**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông PHẠM ĐÌNH THÀNH**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC



**Ông PHẠM TUẤN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông NGUYỄN TRỌNG GIÁP**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông THÁI QUỐC DƯƠNG**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông LÊ XUÂN KHƯƠNG**  
GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT



**Ông TRẦN VĂN CHƯƠNG**  
GIÁM ĐỐC ĐẦU TƯ

## 8. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### A. Mục tiêu

#### ❖ Đầu tư kinh doanh bất động sản

- Công tác đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản nhất là sản phẩm căn hộ chung cư tiếp tục được xác định là mục tiêu chiến lược cùng với các sản phẩm nhà phố, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... ở các địa phương có tiềm năng phát triển...
- Nhằm mục đích đa dạng lĩnh vực đầu tư cũng như khai thác tốt nhất điều kiện và quan hệ của Tổng Công ty, tích cực tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư thực hiện dự án và đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ phần mềm, logistics, dịch vụ ăn uống, khai khoáng,...

#### ❖ Kinh doanh nhà – Dịch vụ bất động sản

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ được ưu tiên, xây dựng chiến lược kinh doanh, xây dựng lực lượng để nhằm phát huy tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- Mở rộng các hình thức kinh doanh, làm phong phú và đa dạng hóa các mặt hàng. Hình thành mạng lưới và dịch vụ đến các địa phương trong cả nước và mở rộng thị phần trên thị trường.
- Phát huy mối quan hệ và uy tín sẵn có để đẩy mạnh hoạt động tư vấn. Khai thác và chú trọng đến các đối tác kinh doanh mới, đối tác nước ngoài.
- Phấn đấu đưa vào khai thác kinh doanh các sản phẩm của các dự án.

#### ❖ Công tác Thiết kế - Xây dựng - Sản xuất

- Chú trọng ứng dụng công nghệ hiện đại, thiết bị mới trong công tác thiết kế.
- Xây dựng lực lượng cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn cao. Đồng thời cũng hoàn chỉnh lực lượng công nhân có tay nghề, đạo đức tốt.
- Quản lý và đưa vào sử dụng có hiệu quả toàn bộ máy móc hiện đại.

#### ❖ Công tác tài chính

Tổng Công ty luôn chú trọng tăng cường công tác quản lý tài chính, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng tập trung, hiệu quả, không dàn trải, luôn chủ động và linh hoạt trong việc giải quyết nguồn tài chính cho hoạt động đầu tư và SXKD.

### B. Chiến lược trung – dài hạn

- Mục tiêu ổn định và phát triển bền vững là Tổng Công ty kinh doanh BĐS hàng đầu Việt Nam.
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành Tổng Công ty vững mạnh, đóng góp thiết thực cho cộng đồng.
- Cung cấp các dự án và sản phẩm bất động sản nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu "Saigonres Group - Ngôi nhà của bạn" và định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng đa năng, đa dạng hoá sản phẩm.
- Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn và trau dồi nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ nhân viên, đặc biệt là cán bộ quản lý; tăng cường đầu tư trang thiết bị, công nghệ tiên tiến nhằm tối ưu hóa quy trình và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tổng Công ty xác định sứ mệnh tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng và gắn kết san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

### C. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- Góp phần bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định về môi trường tại Việt Nam và áp dụng các biện pháp tiết kiệm tài nguyên, giảm tác động môi trường trong thi công và vận hành dự án.
- Duy trì bền vững nguồn nhân lực bằng các chính sách thu hút, đào tạo và giữ nhân tài đồng thời tuân thủ các quy định của Bộ luật Lao động để kiến tạo môi trường làm việc tốt nhất cho cán bộ nhân viên. Bên cạnh đó, Tổng Công ty chú trọng đến an sinh xã hội và tạo công ăn việc làm cho người dân tại các khu vực dự án Tổng Công ty đầu tư.
- Làm tròn trách nhiệm xã hội của Tổng Công ty thông qua các hoạt động thiện nguyện, chăm sóc sức khỏe và nâng cao đời sống cộng đồng.

## 9. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	MÔ TẢ
01	<b>CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN NAM ĐÔ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đội ngũ lãnh đạo và nhân sự Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô có trình độ thạc sỹ, kỹ sư, cử nhân được đào tạo chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm, tinh thần trách nhiệm cao.</li> <li>- Cùng với lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề, thiết bị máy móc hiện đại, Công ty Sài Gòn Nam Đô đã tạo dựng được vị trí và uy tín vững chắc trong lĩnh vực đầu tư - kinh doanh BĐS.</li> </ul>
02	<b>CÔNG TY TNHH KINH DOANH BĐS SÀI GÒN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát huy thế mạnh trong hoạt động kinh doanh; xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động, thực hiện tốt công tác kinh doanh các sản phẩm của dự án đầu tư.</li> <li>- Bên cạnh đó, tiếp tục hợp tác đầu tư và liên kết thực hiện các dự án có tiềm năng đóng góp thêm lợi nhuận cho Công ty mẹ.</li> </ul>
03	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD KD NHÀ GIA ĐÌNH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng lực lượng chuyên nghiệp, trang bị máy móc hiện đại.</li> <li>- Tổ chức tốt công tác quản lý, thi công đạt và vượt tiến độ đề ra của các dự án; đảm bảo an toàn, chất lượng và kỹ mỹ thuật.</li> </ul>
04	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS HÙNG VƯƠNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, tiếp nhận quản lý khai thác có hiệu quả các dự án và mặt bằng của Công ty mẹ, các Công ty thành viên.</li> <li>- Mở rộng quan hệ tìm kiếm công tác quản lý các tòa nhà, khu chung cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.</li> </ul>
05	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHƠN TRẠCH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức, quản lý triển khai thực hiện tốt dự án KDC 8 ha Phú Hội.</li> <li>- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư 72 ha Phú Hội.</li> </ul>
06	<b>CÔNG TY TNHH MTV ĐỊA ỐC SÀI GÒN HOÀ BÌNH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổ chức quản lý, thực hiện có hiệu quả dự án KĐT Việt Xanh.</li> <li>- Đồng thời xây dựng lực lượng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và tìm kiếm dự án trong tương lai.</li> </ul>
07	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TIN HỌC SMARTWAY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển sàn giao dịch vận tải thông minh: xây dựng các ứng dụng giao dịch vận tải trực tuyến.</li> <li>- Xây dựng ứng dụng quản lý cho các doanh nghiệp vận tải hàng hóa, cung cấp các giải pháp tối ưu để giải quyết các tồn tại trong lĩnh vực Logistics. Đặc biệt phát triển phần mềm các lĩnh vực công nghệ và quản trị.</li> </ul>
08	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TV - TK VÀ XD ĐÔ THỊ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng và phát triển lực lượng, mở rộng quan hệ để phát triển thương hiệu, phát triển hoạt động tư vấn thiết kế.</li> <li>- Nghiên cứu công tác ứng dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ mới và vật liệu mới trong công tác tư vấn thiết kế.</li> </ul>
09	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KD BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG</b>	Chịu trách nhiệm quản lý, tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Saigonres Phú Quốc đảm bảo tiến độ và đạt hiệu quả cao nhất.
10	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN SMART EXPRESS</b>	Dịch vụ vận chuyển, giao hàng nhanh trên các sàn thương mại điện tử.
11	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ HÀNG KẸN KẸU</b>	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện.
12	<b>CÔNG TY CP XD - TM VÀ XNK ĐỨC NHI</b>	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản.
13	<b>CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ SỐ VẠN XUÂN</b>	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản và cung ứng giải pháp công nghệ toàn diện.
14	<b>CÔNG TY TNHH BĐS SAIGONRES VẠN XUÂN</b>	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản.

## II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH KINH DOANH TRONG NĂM 2025

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Thực hiện so với kế hoạch năm 2025	Tăng trưởng 2025/2024 (%)
01	Tổng mức đầu tư	198	1.260	250	15,71%	(20,8%)
02	Doanh thu thuần	219	1.025	151	21,37%	45,03%
03	Lợi nhuận sau thuế	80	320	60	25,00%	33,33%

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều biến động, áp lực lãi suất tăng cao và thanh khoản suy giảm, Tổng Công ty đã chủ động xây dựng và triển khai các kịch bản ứng phó linh hoạt nhằm đảm bảo duy trì hoạt động ổn định. Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty ghi nhận đạt 25,00% Kế hoạch Lợi nhuận sau thuế, tăng 33,33% so với cùng kỳ năm 2024 và Doanh thu thuần ghi nhận 219 tỷ đồng tương ứng tăng 45,03% so với năm 2024, đạt được 21,37% so với kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, hoạt động đầu tư được triển khai có trọng tâm với tổng giá trị đạt 198 tỷ đồng. Mặc dù các chỉ tiêu tài chính chưa đạt mức kỳ vọng so với kế hoạch được ĐHCĐ thông qua, song những kết quả tăng trưởng hiện tại đã khẳng định nỗ lực vượt khó, chiến lược thích ứng linh hoạt và nội lực vững vàng của Tổng Công ty trước những nghịch cảnh của thị trường.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### A. Danh sách Ban Điều Hành

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Ông Phạm Đình Thành	1980	Th.S QLDA, KS Xây dựng	Phó TGD thường trực	5,32%
02	Bà Trần Thị Ga	1969	Cử nhân Kinh tế	Phó Tổng Giám đốc	3,61%
03	Ông Phạm Tuấn	1985	Th.S Quản trị Kinh doanh	Phó Tổng Giám đốc	5,07%
04	Ông Thái Quốc Dương	1979	Kỹ sư xây dựng, Th.S Luật	Phó Tổng Giám đốc	0,015%
07	Ông Nguyễn Trọng Giáp	1984	Cử nhân Kế toán - Kiểm toán	Phó Tổng Giám đốc	0%
06	Ông Lê Xuân Khương	1976	Thạc sỹ Xây dựng	Giám đốc Kỹ thuật	0,00004%
05	Ông Trần Văn Chương	1982	Cử nhân	Giám đốc Đầu tư	0,007%

#### B. Những thay đổi trong Ban Điều Hành

Stt	Họ và tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực		30/06/2025
02	Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực	30/06/2025	
03	Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc	30/06/2025	
04	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Giám đốc Tài chính		30/06/2025
05	Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc	30/06/2025	
06	Ông Trần Văn Chương	Giám đốc Đầu tư	30/06/2025	

### C. Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Phân loại lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn lao động</b>		
01	HĐLĐ không xác định thời hạn	5	2,42
02	HĐLĐ xác định thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	199	96,14
03	HĐLĐ theo mùa vụ	1	0,84
04	Hợp đồng khoán việc	2	0,96
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>		
01	Lao động nam	145	70,04
02	Lao động nữ	62	29,96
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>		
01	Trên Đại học	14	6,76
02	Đại học	119	57,49
03	Cao đẳng, trung cấp	32	15,46
04	Trình độ khác	42	20,29
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>207</b>	<b>100</b>

### D. Chính sách nhân sự và phúc lợi

❖ **Đào tạo & Phát triển:** Tổng Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp, sáng tạo thông qua các chương trình đào tạo chuyên sâu định kỳ; tạo mọi điều kiện để CBNV phát triển nghề nghiệp, hỗ trợ kinh phí tự đào tạo và chủ động sắp xếp nhân lực phù hợp với năng lực chuyên môn của từng Phòng/Ban/Công ty thành viên để đáp ứng yêu cầu phát triển mới.

❖ **Tiền lương & Khen thưởng:** Duy trì hệ thống tiền lương năng suất minh bạch, đảm bảo chi trả đúng hạn. Bên cạnh lương tháng 13, Tổng Công ty thực hiện chính sách thưởng lễ, Tết đầy đủ và khen thưởng xứng đáng cho các cá nhân, tập thể có đóng góp xuất sắc vào hiệu quả hoạt động chung.

❖ **Phúc lợi & Văn hóa doanh nghiệp:** Đời sống tinh thần của CBNV được quan tâm thấu đáo thông qua các hoạt động tham quan nghỉ dưỡng, thể thao, tặng quà vào các dịp lễ và sự kiện cá nhân (sinh nhật, kết hôn...). Đặc biệt, Tổng Công ty luôn có chính sách khuyến học dành cho con em CBNV và trích lợi nhuận hỗ trợ các trường hợp có hoàn cảnh khó khăn.

❖ **Bảo hiểm & Sức khỏe:** Thực hiện đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT theo quy định. Bên cạnh việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, Tổng Công ty còn triển khai các gói bảo hiểm sức khỏe chuyên biệt, ưu việt nhằm bảo vệ tối đa lợi ích và sức khỏe cho người lao động.

### E. Công tác chuyển đổi số và Ứng dụng công nghệ:

Tổng Công ty đã triển khai toàn diện hệ thống quản trị 1Office, giúp số hóa quy trình vận hành, tối ưu hóa công tác quản lý và nâng cao tính chuyên nghiệp trong mọi hoạt động SXKD. Đặc biệt, việc nghiên cứu và tích hợp Trí tuệ nhân tạo (AI) đã trở thành công cụ đắc lực hỗ trợ chuyên môn, giúp phân tích dữ liệu chính xác và tự động hóa các tác vụ phức tạp, tạo bước đột phá về năng suất trong kỷ nguyên số.

### 3. Tình hình đầu tư các dự án

*Các dự án trọng điểm Tổng Công ty đang triển khai*

#### KHU ĐÔ THỊ NAM TIẾN 2



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH Bất động sản Saigonres Vạn Xuân (SGR góp vốn 45%).**

- Vị trí dự án: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

- Diện tích khu đất: 35,2 ha.

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.253 tỷ đồng.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã có quyết định chấp thuận nhà đầu tư; đã được phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, đấu nối hạ tầng, đánh giá tác động môi trường, PCCC; Đang thực hiện các công tác liên quan đến bồi thường GPMB...

#### KHU CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TẬP TRUNG YÊN BÌNH



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH Đầu tư công nghệ số Vạn Xuân (SGR góp vốn 64%).**

- Vị trí dự án: Phường Vạn Xuân và xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

- Diện tích khu đất: 197,6ha

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.534 tỷ đồng.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã có quyết định chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Đã ký kết hợp đồng đền bù, hỗ trợ, tái định cư với Trung tâm PTQĐ tỉnh Thái Nguyên, đang kiểm kê, kiểm đếm và thực hiện đền bù; Đang thực hiện một số công tác pháp lý liên quan như ĐTM, đấu nối hạ tầng,...

### KHU CĂN HỘ - THƯƠNG MẠI PHÚ ĐỊNH RIVERSIDE



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô thành viên Tổng Công ty.**
- Vị trí dự án: 105 Bến Phú Định, phường Phú Định, TP. Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất: 2.104 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 327 tỷ đồng.
- Quy mô dự án: gồm 1 block nhà chung cư cao 17 tầng nổi và 1 tầng hầm, với tổng diện tích sàn lên đến gần 16.000 m<sup>2</sup> và tổng số căn hộ khoảng 169 căn hộ.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý và đã khởi công xây dựng vào tháng 08/2025, đang thi công móng hầm; kế hoạch bàn giao nhà cho khách hàng vào quý III/2027.

### KHU NHÀ Ở SÀI GÒN AN PHÚ



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn.**
- Vị trí dự án: Đường Tân Phước Khánh 09, P. Tân Khánh, Tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh).
- Diện tích khu đất: 1,03 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 138 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý và khởi công xây dựng từ tháng 08/2025. Đến nay, hạ tầng đã hoàn thiện trên 90%; 33/66 căn (giai đoạn 1) đã cất nóc và đang trong quá trình hoàn thiện mặt ngoài. Dự kiến mở bán giai đoạn 1 vào Quý II/2026.

### KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI VIỆT XANH – HÒA BÌNH



- Chủ đầu tư dự án: **Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình.**
- Vị trí dự án: Xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Diện tích khu đất: khoảng 49 ha (đã đền bù được 28 ha).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.370 tỷ đồng.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình đã hoàn tất thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư; hiện đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi và đồng thời thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 lần 2. Dự án đã được phê duyệt ĐTM, PCCC, đấu nối giao thông và thẩm tra thiết kế làm cơ sở. Đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 ( giai đoạn 1 đã giải phóng 27/49,9ha).

### KHU ĐẤT 12/10 TRẦN NÃO TP.HỒ CHÍ MINH



- Vị trí: 12/10 Trần Nãi, P. An Khánh, TP. Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất: 2,655 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư: 700 tỷ đồng.
- Thời gian thực hiện: 2024 – 2027.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Tổng Công ty đã hoàn tất hồ sơ nộp Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị cấp Giấy chứng nhận SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

## DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VĂN LÂM – BÌNH THUẬN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



- Vị trí dự án: xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích khu đất: 18,92ha (đã đền bù và quản lý 18ha).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 535 tỷ đồng.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Đăng ký thí điểm theo Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc Hội; tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại và thực hiện các bước trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư như công tác thiết kế, quy hoạch,...

## KHU NHÀ Ở ĐƯỜNG LÊ SẮT – TÂN HƯƠNG



- Công ty thực hiện dự án: **Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại và XNK Đức Nhi.**
- Vị trí dự án: Ngã ba đường Lê Sát và Tân Hương, P. Tân Quý, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất: 7.900 m<sup>2</sup> (đã đền bù xong 100%).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.983 tỷ đồng.

➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Hoàn tất đền bù và quản lý toàn bộ khu đất. UBND TP.HCM đã ban hành Thông báo danh sách các dự án đủ điều kiện thực hiện theo Nghị quyết 171. Trên cơ sở đó, Công ty đang thực hiện các bước tiếp theo để xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án.

**KHU DÂN CƯ XÃ PHÚ HỘI, HUYỆN NHƠN TRẠCH, ĐỒNG NAI**

- Chủ đầu tư dự án: **BCC (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch – Ree Land).**
  - Vị trí dự án: xã Phú Hội, H. Nhơn Trạch (Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch), tỉnh Đồng Nai.
  - Diện tích khu đất: 8ha (đã đền bù và quản lý 6,75ha)
  - Công ty Nhơn Trạch góp vốn với tỷ lệ 49%.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.005 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự án đã hoàn thành thủ tục quy hoạch 1/500. Hiện Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang tập trung phối hợp với cơ quan chức năng để đồng bộ quy hoạch, đăng ký kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030; đồng thời thực hiện giao hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất giải phóng mặt bằng.

**KHU PHỨC HỢP NGHỈ DƯỠNG VŨNG BẦU – PHÚ QUỐC**

- Chủ đầu tư dự án: **Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương.**
  - Vị trí dự án: Khu phố 4 - Cửa Cạn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
  - Diện tích khu đất: 30,04 ha (đã đền bù xong 100%)
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.458 tỷ đồng.
- ➔ **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thái Bình Dương đã đền bù và quản lý 100% diện tích đất; phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện công tác xin cấp chủ trương đầu tư dự án và hoàn thiện các hồ sơ đất đai.

Ngoài những dự án nêu trên, Tổng Công ty đang tiếp tục triển khai dự án trồng rừng tại tỉnh Quảng Ninh; Nghiên cứu một số dự án đang trong giai đoạn lập chủ trương đầu tư tại tỉnh Thái Nguyên để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư dự án trong thời gian tới.

## 4. Tóm tắt về tình hình tài chính

### A. Công ty mẹ

#### - Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2025	2024	TĂNG/ GIẢM (%)
Tổng giá trị tài sản	2.736.864	2.252.296	21,51%
Vốn chủ sở hữu	1.433.475	974.591	47,08%
Doanh thu thuần	218.631	151.466	44,34%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	99.622	(4.251)	2.444%
Lợi nhuận trước thuế	96.898	78.569	23,33%
Lợi nhuận sau thuế	79.675	60.113	32,54%
Lợi nhuận thuộc Công ty Mẹ	78.255	59.228	32,13%

- Năm 2025 ghi nhận những tín hiệu khả quan trong việc tăng trưởng cấu trúc tài sản và gia tăng giá trị bền vững cho các cổ đông. Quy mô tổng tài sản đạt mức 2.736.864 triệu đồng (tăng 21,51% so với năm 2024). Đáng chú ý, cơ cấu nguồn vốn chuyển dịch theo hướng an toàn và bền vững với mức tăng vốn chủ sở hữu 47,08% đạt mức 1.433.475 triệu đồng. Những chuyển biến tích cực này khẳng định năng lực tài chính ổn định, giúp Tổng Công ty chủ động thích ứng với biến động thị trường và hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng dài hạn.
- Mặc dù các chỉ tiêu tài chính chưa hoàn thành mục tiêu đề ra tại ĐHĐCĐ do chịu ảnh hưởng từ bối cảnh kinh tế vĩ mô, Tổng Công ty đã chứng minh được sức thích ứng cao thông qua kết quả kinh doanh tăng trưởng đáng kể so với năm trước. Cụ thể, Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận 99.622 triệu đồng, tăng 2.444% và doanh thu thuần đạt 218.631 triệu đồng, tăng 44,34% so với năm 2024. Các chỉ tiêu lợi nhuận trước và sau thuế đều ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, lần lượt đạt 23,33% và 32,54% so với thực hiện năm 2024. Kết quả này là minh chứng cho sự nỗ lực không ngừng của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV trong việc tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và đảm bảo lợi ích tốt nhất cho cổ đông và nhà đầu tư.
- Trong năm qua, Tổng Công ty đã chào bán thành công 9.875.000 cổ phiếu riêng lẻ với mức giá 40.000 đồng/cổ phiếu, nâng vốn điều lệ lên mức 698.750 triệu đồng. Dưới tác động cộng hưởng từ sự sụt giảm chung của thị trường chứng khoán và những thách thức đặc thù của ngành bất động sản, thị giá SGR đã ghi nhận mức điều chỉnh giảm khoảng 50% so với giai đoạn đầu năm. Tuy nhiên, việc phát hành thành công cho các đối tác chiến lược tại mức giá thặng dư cao hơn đáng kể so với thị giá hiện tại đã khẳng định niềm tin mạnh mẽ của các nhà đầu tư vào giá trị nội tại và tiềm năng phục hồi của Tổng Công ty. Đây là cơ hội để thị trường tái đánh giá sức mạnh tiềm năng của SGR khi quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu vẫn duy trì đà tăng trưởng ấn tượng. Nhìn chung, năm 2025 là cột mốc quan trọng giúp củng cố năng lực tài chính, tạo nền tảng vững chắc để Tổng Công ty chủ động ứng phó mọi thách thức và sẵn sàng bứt phá theo định hướng phát triển bền vững trong thời gian tới.

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CÁC CHỈ TIÊU	31/12/2025	01/01/2025
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu tài chính</b>		
Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	47,62%	56,72%
Nguồn vốn CSH/ Tổng tài sản	52,38%	43,27%
Nguồn vốn CSH/ Giá trị TSCĐ	171,93	99,79
Hệ số tài trợ thường xuyên	1,90	1,54

<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản</b>		
Khả năng thanh toán tổng quát	2,10	1,76
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,91	1,41
Khả năng thanh toán nhanh	1,34	1,00
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,16	0,16
Vòng quay tài sản lưu động	0,34	0,27
Vòng quay tổng tài sản	0,09	0,07
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)	3,19%	2,80%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần (ROS)	36,44%	39,69%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (ROE)	6,62%	6,35%

#### **Chỉ tiêu về cơ cấu tài chính**

Cấu trúc tài chính của Tổng Công ty trong năm 2025 đã có sự chuyển dịch mạnh mẽ theo hướng tự chủ và bền vững. Tỷ lệ VCSH/ Tổng tài sản đạt 52,38%, trong khi Hệ số nợ giảm còn 47,62%; cho thấy mức độ phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính đã được kiểm soát hiệu quả. Đáng chú ý, hệ số tài trợ thường xuyên tăng lên 1,90 và Hệ số VCSH/ Giá trị TSCĐ đạt ngưỡng 171,93; khẳng định nguồn vốn dài hạn dồi dào, tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động đầu tư và duy trì ổn định thanh khoản trước những biến động của thị trường.

#### **Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản**

Tình hình tài chính năm 2025 ghi nhận chuyển biến tích cực với sự cải thiện đồng bộ ở nhóm chỉ tiêu khả năng thanh khoản. Chỉ số thanh toán tổng quát tăng từ 1,76 lên 2,10; duy trì trên ngưỡng an toàn, cho thấy tổng giá trị tài sản hiện có đảm bảo vững chắc cho việc thực hiện các nghĩa vụ nợ. Đồng thời, chỉ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh lần lượt đạt 1,91 và 1,34. Mặc dù nợ phải trả gia tăng để tài trợ các dự án trọng điểm, Tổng Công ty vẫn kiểm soát hiệu quả cơ cấu nợ, đảm bảo cân đối tài chính.

#### **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Vòng quay hàng tồn kho năm 2025 giữ nguyên ở mức 0,16, phản ánh tốc độ giải phóng hàng tồn kho còn chậm và chưa đột phá trong khâu bán hàng. Điểm sáng nổi bật là hiệu suất sử dụng vốn lưu động tăng đáng kể từ 0,27 lên 0,34 cho thấy Tổng Công ty đã tối ưu hóa nguồn vốn ngắn hạn để tạo ra doanh thu. Nhìn chung, năng lực hoạt động có sự cải thiện nhẹ so với năm 2024, tuy nhiên các chỉ số vẫn duy trì ở mức thấp, hiệu quả sử dụng tài sản chưa cao.

#### **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Các chỉ số sinh lời năm 2025 bao gồm ROA tăng từ 2,80% lên 3,19% và ROE tăng từ 6,35% lên 6,62%, phản ánh giai đoạn Tổng Công ty đang khai thác nguồn lực tài sản và vốn tự có hiệu quả. Tuy nhiên, tỷ suất LNST/ Doanh thu (ROS) lại giảm từ 39,69% xuống 36,44%. Điều này cho thấy mặc dù quy mô lợi nhuận tăng trưởng so với vốn đầu tư nhưng chi phí vận hành/ giá vốn trong năm 2025 đã tăng lên, làm thu hẹp biên lợi nhuận ròng.

### *B. Các Công ty con, công ty liên kết*

#### **- Các công ty con**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên công ty	Tổng tài sản	Lợi nhuận Sau thuế	Hoạt động Chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	452.088	5.897	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%

02	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	125.955	483	Xây dựng, kinh doanh BĐS	60	100%
03	Công ty CPĐT – KD và Xây dựng nhà Gia Định	51.777	935	Xây dựng, kinh doanh BĐS	25	70%
04	Công ty CP Đầu tư BĐS Hùng Vương	13.861	1.486	Xây dựng, kinh doanh BĐS	10	70%
05	Công ty Cổ phần Tin học Smartway	18.404	6	Lập trình máy vi tính	10	93,3%
06	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	9.343	74	Sản xuất hàng trang trí nội thất	10	80%
07	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	163.016	4.045	Xây dựng, kinh doanh BĐS	50	83%
08	Công ty TNHH Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	78.598	(5)	Xây dựng, kinh doanh BĐS	80	100%
09	Công ty Cổ phần Smart Express	214	(17)	Chuyển phát nhanh	2	51,9%

### - Các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ Trụ sở chính	Hoạt động Chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Công ty CPĐT - KD BĐS Thái Bình Dương	Ấp 4, Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh BĐS	350	43,4%
02	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	127-137 Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	10	49,00%
03	Công ty Cổ phần TV – TK – XD Đô Thị	63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Tư vấn, thiết kế, giám sát	2	49,7%
04	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	63-65 Điện Biên Phủ, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh BĐS	120	50,00%

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

### A. Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu của Tổng Công ty đến ngày 31/12/2025: **69.875.000** cổ phiếu. Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: **11** cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **69.874.989** cổ phiếu, trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **59.999.989** cổ phiếu.
  - Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: **9.875.000** cổ phiếu.

**Cổ phiếu của Tổng Công ty là cổ phiếu phổ thông.**

### B. Cơ cấu cổ đông đến ngày 31/12/2025:

#### - Cổ đông tổ chức, cá nhân, trong nước và nước ngoài

Theo địa lý	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I. Trong nước:</b>	<b>2.225</b>	<b>69.586.031</b>	<b>99,59%</b>
- Tổ chức	8	54.202.904	77,57%
- Cá nhân	2.217	15.383.127	22,02%

<b>II. Nước ngoài</b>	<b>19</b>	<b>288.958</b>	<b>0,41%</b>
- Tổ chức	7	277.913	0,40%
- Cá nhân	12	11.045	0,01%
<b>III. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>0,00002%</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>2.245</b>	<b>69.875.000</b>	<b>100%</b>

**- Cổ đông lớn, cổ đông Nhà Nước và cổ đông khác**

Theo nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)</b>	<b>4</b>	<b>43.325.444</b>	<b>62,00%</b>
<b>- Trong nước</b>	<b>4</b>	<b>43.325.444</b>	<b>62,00%</b>
- Tổ chức	1	15.226.267	21,79%
- Cá nhân	3	28.099.177	40,21%
<b>II. Cổ đông khác</b>	<b>2.240</b>	<b>26.549.545</b>	<b>38,00%</b>
<b>- Trong nước</b>	<b>2.221</b>	<b>26.260.587</b>	<b>37,59%</b>
- Tổ chức	7	156.860	0,23%
- Cá nhân	2.214	26.103.727	37,36%
<b>- Nước ngoài</b>	<b>19</b>	<b>288.958</b>	<b>0,41%</b>
- Tổ chức	7	11.045	0,01%
- Cá nhân	12	277.913	0,40%
<b>III. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>0,00002%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.245</b>	<b>69.875.000</b>	<b>100%</b>

**- Các cổ đông lớn (sở hữu 5% trở lên)**

STT	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Phạm Thu	20.839.257	29,82%
02	Phạm Đình Thành	3.716.183	5,32%
03	Phạm Tuấn	3.543.737	5,07%
04	Công ty TNHH Bất động sản REE	15.226.267	21,79%
<b>Tổng cộng:</b>		<b>43.325.444</b>	<b>62,00%</b>



## III. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Thông điệp phát triển bền vững

Những năm gần đây, đời sống kinh tế - xã hội trên toàn cầu liên tục biến động nghiêm trọng: các hiện tượng thiên tai, thảm họa dồn dập và các cuộc mâu thuẫn vũ trang cực đoan kéo dài. Việt Nam cũng nằm trong bức tranh chung trên. Bên cạnh đó, với đặc thù của một quốc gia đang phát triển, Việt Nam còn phải đối diện với nhiều vấn đề nội tại liên quan đến môi trường tự nhiên và môi trường xã hội. Bài toán tăng trưởng kinh tế nhưng vẫn phải đảm bảo dân sinh và giữ gìn tài nguyên luôn rất thách thức. Trước những thách thức và yêu cầu ngày càng nghiêm ngặt từ xã hội và môi trường, Tổng Công ty nhận thức sâu sắc về trách nhiệm của mình và xem đó là một cơ hội để đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của đất nước và toàn xã hội.

### 2. Đánh giá các vấn đề trọng yếu trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI

- Tổng Công ty đã dùng bộ tiêu chuẩn GRI (Global Reporting Initiative) để tham chiếu khi đánh giá các vấn đề trọng yếu trong phát triển bền vững. Trong phạm vi và lĩnh vực hoạt động hiện nay, Tổng Công ty xác định 12 vấn đề trọng yếu thuộc 3 lĩnh vực quan trọng là Kinh tế, Môi trường và Xã hội.
- Thông qua quá trình tham chiếu này, Tổng Công ty hiểu rõ mức độ thực hành phát triển bền vững hiện có và xây dựng kế hoạch định hướng cho quá trình hoạt động tiếp theo. Trong thời gian tới, Tổng Công ty sẽ tiếp tục cải thiện để giá trị đóng góp và khả năng tác động lớn hơn, hiệu quả về phát triển bền vững cao hơn theo chiến lược đã được đề ra.



#### KINH TẾ

GRI 201 Hiệu quả kinh tế  
GRI 203 Tác động kinh tế gián tiếp  
GRI 204: Thông lệ mua sắm



#### MÔI TRƯỜNG

GRI 301 Vật liệu  
GRI 302 Năng lượng  
GRI 303 Nước  
GRI 305 Chất thải, phát thải  
GRI 307 Tuân thủ môi trường



#### XÃ HỘI

GRI 401 Việc làm  
GRI 402 Mối quan hệ Lao động/ Quản lý  
GRI 403 An toàn & sức khỏe nghề nghiệp  
GRI 404 Giáo dục và đào tạo

#### A. Hiệu quả kinh tế

##### GRI 201 Hiệu quả kinh tế

- Năm 2025 diễn ra trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang đối mặt với nhiều thách thức, Tổng Công ty vẫn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh. Tuy tình hình kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2025 đã không hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ thông qua nhưng với nỗ lực không ngừng của Tổng Công ty giữa bối cảnh nền kinh tế đầy biến động là điều đáng ghi nhận.
- Tổng giá trị kinh tế trực tiếp do Tổng Công ty tạo ra đạt gần 261.880 triệu đồng, chủ yếu đến từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; theo đó LNST ghi nhận đạt 79.675 triệu đồng. Đến cuối 2025, tổng tài sản của Tổng Công ty đạt 2.736.864 triệu đồng. Trong quá trình hoạt động, Tổng Công ty luôn tuân thủ và hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế theo quy định pháp luật hiện hành. Các khoản thuế Tổng Công ty đã nộp trong năm như sau:

- KHOẢN THUẾ:	(Đvt: Triệu đồng)
• Thuế Thu nhập doanh nghiệp:	18.596
• Thuế Giá trị gia tăng:	15.198
• Thuế Thu nhập cá nhân:	2.716
• Thuế khác:	1.009

##### GRI 203 Tác động kinh tế gián tiếp

- Với những nỗ lực không ngừng của mình, Tổng Công ty không chỉ kiến tạo nên những giá trị kinh tế trực tiếp cho bản thân doanh nghiệp mà còn đã và đang góp phần đem lại những tác động tích cực đến xã hội và đời sống của nhiều người dân từ các địa phương.

- Hiện tại, Tổng Công ty tạo môi trường làm việc cho 207 lao động tại trụ sở chính và các đơn vị thành viên trong toàn công ty. Trong năm 2025, dù tình hình chung của nền kinh tế gặp nhiều khó khăn nhưng Tổng Công ty vẫn cố gắng duy trì công ăn việc làm, đảm bảo đời sống, thu nhập cho 100% người lao động. Không những vậy, Tổng Công ty còn song hành, chú trọng quan tâm và phát triển cộng đồng địa phương, nơi những dự án mang tên thương hiệu SGR được triển khai, góp phần chung tay cải thiện đời sống người dân tại đây.

### **GRI 204 Thông lệ mua sắm**

- Ưu tiên lựa chọn Đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực tại các tỉnh có vùng dự án.
- Để tránh bị động, hạn chế tối đa tình trạng cung ứng độc quyền, tạo sự cạnh tranh lành mạnh, Tổng Công ty cũng chủ động đa dạng hóa nhà cung cấp, có phương án dự phòng về nguồn cung, đảm bảo cho các dự án được triển khai đúng tiến độ.
- Thường xuyên theo dõi biến động giá thị trường cho hạng mục vật liệu chính yếu (thép, bê tông...) để ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định đơn giá.
- Chú trọng chính sách tối đa hóa tỷ trọng hàng hóa có nguồn gốc nội địa, góp phần thúc đẩy nền sản xuất – kinh doanh trong nước.

### *B. Tác động đến môi trường*

#### **GRI 301 Vật liệu**

- Nhận thức rõ tác động của ngành bất động sản đối với tài nguyên thiên nhiên, Tổng Công ty chủ trương nghiên cứu và ứng dụng có chọn lọc các giải pháp xây dựng bền vững, giảm thiểu phát thải ra môi trường:
  - Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường sẵn có trong nước như gạch, đá, thiết bị công nghệ nội địa thay thế hàng nhập khẩu.
  - Sử dụng gạch nhẹ, gạch không nung thay thế gạch nung truyền thống, đảm bảo an toàn kết cấu và bảo vệ môi trường.
  - Thay thế gỗ tự nhiên bằng các loại gỗ nhân tạo (Laminate, MDF, Plywood) hoặc gỗ từ cốt liệu tre có khả năng tái tạo nhanh, độ bền cao và tính thẩm mỹ tốt.
  - Thiết lập quy trình thu hồi thép phế liệu và gạch vụn để chuyển giao cho các đơn vị tái chế, tối ưu hóa vòng đời vật chất và hạn chế chất thải xây dựng.
  - Chú trọng thiết lập các hàng rào cây xanh tự nhiên thay cho vật liệu xây dựng thông thường, góp phần gia tăng diện tích xanh và hài hòa với hệ sinh thái dự án.

#### **GRI 302 Năng lượng**

- Sử dụng hệ thống thang máy hồi chuyển năng lượng, chuyển đổi 100% sang đèn LED và tích hợp cảm biến chuyển động tại các khu vực công cộng để tự động hóa việc ngắt điện, nước. Ưu tiên các môi chất làm mát thân thiện với môi trường và tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên cho hệ thống chiếu sáng công cộng.
- Sử dụng hệ thống điều hòa inverter/chiller và các giải pháp điều khiển thông minh đảm bảo việc ngừng các thiết bị khi không có người sử dụng.
- Triển khai hệ thống quản lý tòa nhà BMS hiện đại, cho phép kết nối và điều khiển tập trung toàn bộ hạ tầng kỹ thuật: từ điện, nước, điều hòa thông gió đến hệ thống an ninh và PCCC. Giải pháp này không chỉ nâng cao tính an toàn mà còn tối ưu hóa hiệu suất vận hành theo tiêu chuẩn xanh.

#### **GRI 303 Nước**

- Tích hợp các công nghệ tiên tiến như vòi cảm ứng trộn khí, bồn cầu hai chế độ xả và hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời. Giải pháp này không chỉ tiết kiệm nước mà còn giảm đáng kể điện năng tiêu thụ tại các dự án.
- Tuân thủ nghiêm ngặt giới hạn khai thác nước ngầm theo đề án được phê duyệt tại các dự án đang thi công. Đồng thời, thu gom nước mưa và tái sử dụng nước thải sau xử lý (đạt chuẩn) để tưới cây, rửa đường; trung bình mỗi dự án tái sử dụng hơn 300 m<sup>3</sup>.
- Ứng dụng hệ thống giám sát điện tử và quy trình kiểm định định kỳ để theo dõi chặt chẽ lưu lượng nước tiêu thụ, giúp phát hiện sớm và khắc phục kịp thời các sự cố gây thất thoát tài nguyên.

**GRI 305 Chất thải, phát thải**

- Tổng Công ty đảm bảo nhiệm vụ quản lý và giám sát chặt chẽ nguồn nước thải và chất thải phát sinh từ hoạt động xây dựng tại các dự án. Nguồn nước thải từ quá trình xây dựng, vận hành các công trình dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời đảm bảo kết quả quan trắc được báo cáo thường xuyên cho các cơ quan quản lý mỗi 06 tháng/lần theo yêu cầu.
- Đồng thời, khâu thu gom và phân loại chất thải xây dựng cũng được chú trọng. Những loại chất thải nguy hại, không có khả năng tái chế sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu có giấy phép theo quy định pháp luật xử lý. Các loại chất thải có khả năng tái chế sẽ được chuyển giao cho đơn vị tái chế đủ năng lực để chế biến thành nguyên liệu thô cho các quá trình sản xuất khác.

**GRI 307 Tuân thủ pháp luật về Bảo vệ môi trường**

- Tổng Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu đánh giá tác động và cải tiến hệ thống quản lý môi trường, xử lý kịp thời rủi ro của dự án đầu tư giúp Tổng Công ty nhìn nhận và giảm thiểu được những nguy cơ tiềm tàng có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường – xã hội. Do đó, trong các báo cáo đánh giá tiền khả thi dự án đầu tư, Tổng Công ty đều thuê những đơn vị độc lập có uy tín thực hiện việc đánh giá tác động đến môi trường tại địa bàn thực hiện dự án. Đồng thời, đưa ra các giải pháp thiết thực nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường, hệ sinh thái ở mức thấp nhất. Trong quá trình triển khai dự án, yếu tố bền vững cũng được quán triệt xuyên suốt mọi giai đoạn. Ngay từ khâu thiết kế, mục tiêu không gian sống xanh được đặt lên hàng đầu với những thiết kế tiết kiệm năng lượng, có cảnh quan thoáng đãng và mật độ cây xanh cao.
- Tổng Công ty luôn tuân thủ tốt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên cập nhật các quy định mới và chú trọng công tác tuyên truyền nâng cao ý thức cho NLD về bảo vệ môi trường tại nơi ở và nơi làm việc. Đảm bảo thực hiện đúng những cam kết hoạch định, phát triển và SXKD bền vững hướng đến xây dựng, bảo vệ giá trị cộng đồng và bảo tồn các giá trị thiên nhiên.
  - Số lần bị phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.
  - Tổng số tiền bị xử phạt do không tuân thủ Pháp luật và các Quy định về môi trường: Không phát sinh.

*C. Tác động đến xã hội***GRI 401 Việc làm**

- Trong năm, số lượng nhân sự của Tổng Công ty có sự biến động qua các giai đoạn theo nhịp thị trường. Đến cuối năm, số nhân sự làm việc trực tiếp là 207, giảm 8,81% so với năm ngoái. Tỷ lệ nghỉ việc tại Tổng Công ty rất thấp do môi trường làm việc ổn định và quy trình tuyển dụng tốt. Mức lương bình quân, chế độ thưởng và phúc lợi cho CBNV cao hơn với mặt bằng chung của thị trường lao động.
- Thông qua việc triển khai các dự án, Tổng Công ty cũng tạo nên nguồn việc làm gián tiếp lớn tại các địa phương.

**GRI 402 Mối quan hệ Lao động/ Quản lý**

- Đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, luật lao động và các quy định của pháp luật có liên quan đến lao động.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn.
- Tổ chức đầy đủ các cuộc đối thoại định kỳ và Hội nghị NLD theo đúng Quy chế.
- Tạo điều kiện cho NLD nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động và các quy định của Tổng Công ty.
- Khuyến khích NLD tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty và quyền lợi của NLD.

**GRI 403 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp**

- Chú trọng chương trình sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm cho NLD.
- Thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho NLD được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn và vệ sinh lao động.

- Tòa nhà văn phòng được trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy, bình chữa cháy, vòi nước... nhằm ứng phó kịp thời với các tình huống khẩn cấp. Hàng năm, Tổng Công ty phối hợp với Đội phòng cháy chữa cháy của địa phương tổ chức các buổi tập duyệt cho CBNV.

**GRI 404 Giáo dục và đào tạo**

- Xây dựng văn hóa danh nghiệp, tạo môi trường làm việc tiêu chuẩn.
- Tổ chức định kỳ các khóa đào tạo ngắn hạn dành cho CBQL nhằm cập nhật kiến thức chuyên môn, kỹ năng lãnh đạo và tối ưu hóa hiệu suất làm việc.
- Chọn lọc nhân sự xuất sắc vào lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư, đào tạo về chuyên môn, kinh nghiệm lãnh đạo, có cơ chế đãi ngộ gắn liền với công việc.
- Đẩy mạnh công tác quản trị, chuẩn hóa các quy trình, điều chỉnh nội bộ để tìm được mô hình phù hợp nhất đối với lĩnh vực kinh doanh và văn hóa doanh nghiệp.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, kỹ thuật, tạo ra đột phá mới để tối ưu hóa chi phí nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả của hệ thống, làm nền tảng vững chắc cho nhu cầu phát triển của Tổng Công ty trong giai đoạn mới.

**3. Thị trường vốn xanh**

Nhận thấy tầm quan trọng của thị trường vốn xanh trong phát triển cộng đồng, Tổng Công ty tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu, xây dựng lộ trình tăng trưởng thị trường vốn xanh gồm các bước:

<b>Thiết lập kế hoạch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Xác định mục tiêu phát triển và tăng trưởng.</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Xác định và kiểm tra kế hoạch tăng trưởng xanh hiện tại (nếu có).</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Đánh giá các điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường, chính trị, thể chế, chính sách, khuôn khổ pháp lý và các tác động đối với tăng trưởng xanh.</b></li> </ul>
<b>Chuẩn bị Chính sách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Xác định các tiêu chuẩn và yêu cầu về sinh thái (như nước, chất thải nông nghiệp,...).</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Xác định các báo cáo chứng nhận và các phương pháp xác minh.</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Xác định hình phạt đối với việc không tuân thủ.</b></li> </ul>
<b>Cấp vốn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Cung cấp các phương án cấp vốn.</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Đánh giá thuế.</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Phân bổ giữa khu vực tư nhân và khu vực.</b></li> </ul>
<b>Thực hiện chính sách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Triển khai thực hiện một cách thực tế và hiệu quả.</b></li> </ul>

**4. Định hướng Phát triển Xanh: Lộ trình tiến tới Net Zero Carbon**

- Trong bối cảnh Việt Nam đang bước vào giai đoạn phát triển bền vững với cam kết đạt mức phát thải ròng bằng "0" (Net Zero) vào năm 2050, ngành bất động sản cũng đang chứng kiến một làn sóng dịch chuyển sang các mô hình phát triển "carbon-neutral" và công trình đạt chứng chỉ xanh.
- Hướng tới tương lai, Tổng Công ty xác định việc theo đuổi mục tiêu Net Zero Carbon không chỉ là trách nhiệm xã hội mà còn là năng lực cạnh tranh cốt lõi trong kỷ nguyên mới. Tổng Công ty sẽ từng bước thiết lập một lộ trình phát triển bất động sản bền vững, nơi mỗi viên gạch đặt xuống đều cân nhắc đến dấu chân carbon và sự hài hòa với hệ sinh thái.
- Tầm nhìn của Tổng Công ty là chuyển đổi toàn diện từ tư duy xây dựng truyền thống sang mô hình "Bất động sản Xanh - Vận hành Thông minh", thông qua việc ứng dụng công nghệ xây dựng hiện đại, ưu tiên vật liệu phát thải thấp và tích hợp năng lượng tái tạo vào mọi công trình và đẩy mạnh số hóa trong quản lý – vận hành dự án. Song song đó, các tiêu chuẩn ESG sẽ được lồng ghép chặt chẽ vào quá trình đầu tư và phát triển bất động sản, nhằm đảm bảo hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm với môi trường, xã hội. Mục tiêu Zero Carbon không chỉ thể hiện cam kết của Tổng Công ty đối với xu hướng toàn cầu về chống biến đổi khí hậu, mà còn khẳng định vị thế doanh nghiệp bất động sản hiện đại, có trách nhiệm và sẵn sàng thích ứng với tương lai xanh.

## IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD trong năm 2025

#### Tổng quan về tình hình kinh tế vĩ mô

- Năm 2025 đánh dấu một cột mốc đặc biệt quan trọng, đóng vai trò bản lề kết nối chu kỳ phục hồi sau biến động quốc tế với giai đoạn bước vào "kỷ nguyên phát triển mới" theo định hướng chính sách chiến lược 2026–2030. Trên nền tảng quản trị vĩ mô vững chắc, tăng trưởng kinh tế (GDP) năm 2025 đã tạo bước bứt phá ấn tượng khi đạt 8,02%, vượt xa mục tiêu Quốc hội đề ra (khoảng 6,5% - 7%). Song song với đà tăng trưởng mạnh mẽ, việc kiểm soát hiệu quả lạm phát cơ bản ở mức 3,21% là minh chứng rõ nét cho sự điều hành quyết liệt, linh hoạt của Chính phủ, giúp duy trì sự ổn định và tạo tiền đề vững chắc cho lộ trình phát triển bền vững trong tương lai.
- Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, tính đến ngày 31/12/2025, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam đạt 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước. Đáng chú ý, số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện cả năm ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ và xác lập mức cao nhất trong giai đoạn 2021-2025. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là trụ cột thu hút đầu tư với 22,88 tỷ USD, chiếm tỷ trọng áp đảo 82,8% tổng vốn giải ngân toàn quốc; theo sau là hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1,93 tỷ USD, chiếm 7,0%.
- Song song, Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2025 đạt mức kỷ lục hơn 930 tỷ USD, tăng 18,2% so với cùng kỳ 2024 đưa Việt Nam vào Top 20 quốc gia có quy mô thương mại lớn nhất thế giới. Bên cạnh đó, Cán cân thương mại hàng hóa thặng dư 20 tỷ USD, cán cân dịch vụ thâm hụt 10,2 tỷ USD, dẫn đến cán cân thương mại hàng hóa và dịch vụ thặng dư 9,8 tỷ USD (thấp hơn mức 15,6 tỷ USD năm 2024), đóng góp gần 2% vào mức tăng trưởng chung. Kết quả này khẳng định năng lực cạnh tranh và sự linh hoạt của doanh nghiệp Việt trong việc tận dụng các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới trước những rào cản thuế quan khắt khe.
- Thị trường năm 2025 ghi nhận tín hiệu khởi sắc khi số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập đạt mức tích cực, cao gấp gần 1,3 lần số rút lui. Đặc biệt, với hơn 3.200 hộ kinh doanh chuyển đổi lên doanh nghiệp, tổng số doanh nghiệp đang hoạt động trên cả nước đã chính thức vượt mốc 1 triệu. Nhiều đơn vị tư nhân đã chủ động tham gia các dự án lớn, từ nhà ở xã hội đến chuyển đổi số và chuyển đổi xanh. Kết quả này không chỉ phản ánh niềm tin kinh doanh phục hồi mà còn khẳng định hiệu quả thực thi Nghị quyết 68-NQ/TW cùng các đột phá về thể chế và cải thiện môi trường đầu tư.

#### Tổng quan về thị trường bất động sản năm 2025

- Năm 2025, thị trường bất động sản chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung, lớn nhất trong 5 năm qua Theo số liệu của Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs), tổng nguồn cung nhà ở cả nước vượt mốc 100.000 sản phẩm (tăng 22% so với năm 2024), trong đó có hơn 86.000 sản phẩm mới, cao gấp 1,3 lần năm trước. Về thanh khoản, thị trường đạt hơn 579.700 giao dịch thành công, tăng 7,7%. Đáng chú ý, tỷ lệ hấp thụ các dự án mới mở bán đạt mức cao kỷ lục từ 60% - 70%, cho thấy dòng tiền của nhà đầu tư đã thực sự quay trở lại thị trường.
- Tuy nhiên, dù nguồn cung dồi dào, mặt bằng giá vẫn không ngừng leo thang. Giá chung cư năm 2025 vẫn tăng mạnh từ 20 - 40%, chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp. Tại Hà Nội, giá sơ cấp căn hộ chung cư trung bình đạt 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 40% so với năm trước, trong khi TP.HCM chạm ngưỡng 111 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 23% so với năm 2024.
- Điểm sáng lớn nhất của năm 2025 là sự quyết liệt trong chính sách phát triển nhà ở xã hội (NOXH). Cả nước đã hoàn thành hơn 102.600 căn, đạt 102% kế hoạch năm; khởi công mới 90 dự án với quy mô vào khoảng 95.630 căn. Sự tăng trưởng mạnh mẽ về nguồn cung đã trực tiếp tháo gỡ điểm nghẽn về nhu cầu nhà ở thực cho người lao động có thu nhập thấp, đồng thời tái thiết lập sự cân bằng cung - cầu trên thị trường BĐS toàn quốc.
- Bên cạnh đó, bất động sản công nghiệp tiếp tục là phân khúc tăng trưởng bền vững nhất nhờ làn sóng FDI và sự dịch chuyển sản xuất toàn cầu. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp miền Bắc đạt 83% và miền Nam đạt tới 91%. Giá thuê đất công nghiệp tăng trưởng trung bình 8% - 12%/năm, đạt mức đỉnh khoảng 220 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê tại các khu vực trọng điểm như Bình Dương hay Bắc Ninh. Đặc biệt, các loại hình nhà xưởng xây sẵn (RBF), nhà kho xây sẵn (RBW) và logistics chặng cuối hiện là những phân khúc chủ chốt thu hút sự quan tâm lớn, khẳng định vị thế dẫn dắt của BĐS công nghiệp trong chu kỳ tăng trưởng mới.

- Mặc dù ngành du lịch đã phục hồi hoàn toàn về lượng khách nhưng phân khúc BĐS nghỉ dưỡng vẫn gặp khó khăn trong việc thu hút dòng vốn mới. Nguồn cung sơ cấp năm 2025 đạt khoảng 11.000 sản phẩm, chủ yếu là hàng tồn kho từ các năm trước. Tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc chỉ dao động ở mức 25% - 30%, phản ánh tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư, ưu tiên dịch chuyển dòng vốn sang các phân khúc có tính an toàn cao, thanh khoản tốt và đáp ứng nhu cầu ở thực.
- Du nợ tín dụng bất động sản cuối năm 2025 đạt 4,74 triệu tỷ đồng (tăng 36,24% so với năm trước), chiếm tỷ trọng 25,53% toàn hệ thống. Dòng vốn có xu hướng tập trung mạnh vào hoạt động kinh doanh bất động sản (tăng 49,55%), tương đương gần 1,85 lần tốc độ tăng trưởng của tín dụng phục vụ tiêu dùng và sử dụng bất động sản. Điều này cho thấy dòng vốn ngân hàng trong năm 2025 chủ yếu chảy vào khu vực doanh nghiệp và chủ đầu tư dự án, trong khi tín dụng phục vụ nhu cầu mua nhà ở thực của cá nhân tăng chậm hơn.
- Nhìn chung, thị trường bất động sản năm 2025 đã chính thức khép lại giai đoạn "ngủ đông" để bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới với sự phân hóa rõ rệt. Trong bối cảnh đó, phát triển bền vững và các tiêu chuẩn xanh không còn là tùy chọn mà đã trở thành thước đo giá trị bắt buộc, trực tiếp định hình lại tư duy phát triển của chủ đầu tư cũng như chiến lược phân bổ dòng vốn của các nhà đầu tư trong dài hạn.
- Trong điều kiện thị trường bất động sản nói trên, hoạt động SXKD của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn năm 2025 có những thuận lợi và khó khăn như sau:

#### ❖ Cơ hội

- Tổng Công ty Cổ Phần Địa ốc Sài Gòn luôn được đánh giá là doanh nghiệp có uy tín, thương hiệu ngày càng được khẳng định trên thị trường thông qua các dự án đã triển khai tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương trên cả nước. Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Tổng Công ty là những vị có uy tín, giàu kinh nghiệm với tầm nhìn dài hạn và chiến lược điều hành linh hoạt, bám sát thị trường.
- Hệ thống pháp luật bao gồm Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở... và các văn bản hướng dẫn thi hành đang được hoàn thiện theo hướng minh bạch hóa, xóa bỏ cơ chế "xin - cho" và chuyển mạnh từ tiền kiểm sang hậu kiểm. Sau thời gian thực thi, Chính phủ đã nhận diện các bất cập và đang khẩn trương dự thảo luật sửa đổi để trình Quốc hội, nhằm tháo gỡ điểm nghẽn và khơi thông nguồn lực đầu tư cho các dự án bất động sản.
- Trong bối cảnh nhu cầu nhà ở thực đang gia tăng mạnh mẽ, Tổng Công ty chủ động tận dụng lợi thế về tiềm lực tài chính và kinh nghiệm để tập trung nguồn lực vào các dự án có tính ứng dụng cao, pháp lý hoàn chỉnh và mức giá cạnh tranh. Đây không chỉ là bước đi chiến lược nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường mà còn là lời khẳng định về khả năng đảm bảo đầu ra và hiệu quả đầu tư tối ưu ngay khi dự án hoàn thành.

#### ❖ Thách thức

- Sự thay đổi đồng bộ của khung pháp lý mới, trọng tâm là Luật Đất đai 2024 cùng các Luật về Kinh doanh BĐS và Nhà ở, đang đặt doanh nghiệp trước những thách thức lớn về khả năng thích ứng. Những thay đổi căn bản trong hệ thống luật mới đòi hỏi Tổng Công ty phải nhanh chóng rà soát, điều chỉnh quy trình vận hành và chiến lược kinh doanh để đảm bảo sự tuân thủ và hạn chế rủi ro pháp lý.
- Việc sáp nhập các đơn vị hành chính đang tạo ra những "khoảng trống pháp lý" tạm thời và sự đình trệ trong hệ thống quy hoạch chung, khiến các thủ tục cấp phép, giao đất bị kéo dài do thay đổi bộ máy nhân sự và pháp lý tại địa phương. Bên cạnh đó, cơ chế giá đất mới theo nguyên tắc thị trường còn đẩy chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất tăng vọt. Sự kết hợp giữa tiến độ bị trì hoãn và chi phí đầu vào leo thang đang gây áp lực trực tiếp lên biên lợi nhuận và khả năng triển khai dự án của doanh nghiệp.
- Mặt bằng lãi suất vay mua nhà tăng mạnh, đặc biệt vào nửa cuối năm với mức 12% - 14%/năm, đã gây áp lực lớn lên thu nhập và tâm lý chi tiêu của khách hàng. Đối với các doanh nghiệp bất động sản, chi phí vốn tăng vọt tạo sức ép nặng nề lên biên lợi nhuận và khả năng đáp ứng nghĩa vụ nợ, buộc các đơn vị phải quyết liệt tái cấu trúc danh mục đầu tư và ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn thiện. Xu hướng này định hình lại thị trường theo hướng bền vững, tập trung vào nhu cầu ở thực thay vì phụ thuộc quá mức vào đòn bẩy tài chính.

- Nguồn vốn chủ sở hữu hiện còn hạn chế so với nhu cầu đầu tư thực tế tại các dự án mà Tổng Công ty đang triển khai. Không chỉ tạo áp lực trong việc đáp ứng các tiêu chuẩn về năng lực tài chính mà còn là rào cản trực tiếp ảnh hưởng đến chiến lược mở rộng quỹ đất, làm giảm sức cạnh tranh khi Tổng Công ty tham gia đấu thầu các dự án tiềm năng mới.
- Công nợ tồn đọng tiếp tục là rủi ro trọng yếu đối với doanh nghiệp BĐS nói chung và Tổng Công ty nói riêng. Trong năm qua, sự suy giảm năng lực tài chính của các đối tác đã dẫn đến tình trạng nợ quá hạn gia tăng và tiến độ thanh toán kéo dài, gây áp lực trực tiếp lên hoạt động SXKD của Tổng Công ty. Thực trạng này tạo ra thách thức rất lớn cho Tổng Công ty trong việc cân đối dòng tiền để duy trì bộ máy, đảm bảo phúc lợi cho người lao động và triển khai các kế hoạch đầu tư.

Trên cơ sở triển khai thực hiện chủ trương của Hội đồng Quản trị, năm 2025 hoạt động SXKD của Tổng Công ty đạt kết quả chủ yếu như sau:

### ● KẾT QUẢ SXKD HỢP NHẤT CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2025 ●

- Tổng mức đầu tư: **198 tỷ đồng.**
- Doanh thu: **262 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **80 tỷ đồng.**

## 2. Tình hình tài chính

### A. Tình hình tài sản

CHỈ TIÊU	31/12/2025		01/01/2025		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>1.792.275</b>	<b>65,49%</b>	<b>1.462.916</b>	<b>64,95%</b>	<b>329.359</b>	<b>22,51%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	111.255	4,07%	31.620	1,40%	79.635	251,85%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	227.933	8,33%	27.138	1,20%	200.795	739,90%
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	913.521	33,38%	979.844	43,50%	(66.323)	(6,77%)
4. Hàng tồn kho	536.869	19,62%	421.200	18,70%	115.669	27,46%
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.697	0,10%	3.115	0,14%	(418)	(13,42%)
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>944.589</b>	<b>34,51%</b>	<b>789.380</b>	<b>35,05%</b>	<b>155.209</b>	<b>19,66%</b>
1. Các khoản phải thu dài hạn	314.011	11,47%	454.099	20,16%	(140.088)	(30,85%)
2. Tài sản cố định	8.338	0,30%	9.766	0,43%	(1.428)	(14,62%)
3. BĐS đầu tư	106.644	3,90%	118.226	5,25%	(11.582)	(9,80%)
4. Tài sản dở dang dài hạn	424.473	15,51%	126.319	5,61%	298.154	236,03%
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	79.511	2,91%	69.088	3,07%	10.423	15,09%
6. Tài sản dài hạn khác	11.612	0,42%	11.882	0,53%	(270)	(2,27%)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>2.736.864</b>	<b>100%</b>	<b>2.252.296</b>	<b>100%</b>	<b>484.568</b>	<b>21,51%</b>

- Nhìn chung, tình hình tài sản của Tổng Công ty trong năm 2025 đã có những chuyển biến tích cực đáng kể so với đầu năm. Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản đạt 2.736.864 triệu đồng, tăng 21,51% so với đầu kỳ, chủ yếu nhờ vào sự tăng trưởng của tài sản ngắn hạn.
- Tài sản ngắn hạn ghi nhận mức 1.792.275 triệu đồng, tăng 329.359 triệu đồng (tương đương tăng 22,51%) so với đầu năm. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản theo đó cũng tăng nhẹ từ 64,95% lên 65,49%. Nguyên nhân chính là sự gia tăng của các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và sự dồi dào của nguồn tiền mặt tại thời điểm cuối năm.
- Tài sản dài hạn trong năm 2025 đạt 944.589 triệu đồng, tăng 19,66% so với đầu kỳ. Đáng chú ý, tài sản dở dang dài hạn tăng từ 126.319 triệu đồng lên 424.473 triệu đồng vào cuối năm, tương đương mức tăng 236,03%.

### B. Tình hình nguồn vốn

CHỈ TIÊU	31/12/2025		01/01/2025		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.303.212</b>	<b>47,62%</b>	<b>1.277.528</b>	<b>56,72%</b>	<b>25.684</b>	<b>2,01%</b>
I. Nợ ngắn hạn	939.729	34,34%	1.037.723	46,07%	(97.994)	(9,44%)
II. Nợ dài hạn	363.483	13,28%	239.805	10,65%	123.678	51,57%
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.433.652</b>	<b>52,38%</b>	<b>974.768</b>	<b>43,28%</b>	<b>458.884</b>	<b>47,08%</b>
I. Vốn chủ sở hữu	1.433.475	52,38%	974.591	43,28%	458.844	47,08%
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	177	0,00006%	177	0,00008%	-	-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN:</b>	<b>2.736.864</b>	<b>100%</b>	<b>2.252.296</b>	<b>100%</b>	<b>484.568</b>	<b>21,51%</b>

- Tổng nợ phải trả tính đến cuối năm 2025 đạt 1.303.212 triệu đồng, tăng nhẹ 2,01% so với đầu kỳ. Đáng chú ý, cơ cấu nợ ghi nhận sự chuyển dịch tích cực khi tỷ trọng nợ trong tổng nguồn vốn giảm mạnh từ 56,72% xuống còn 47,62%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc cắt giảm Nợ ngắn hạn (giảm 97.994 triệu đồng, tương đương 9,44%). Ngược lại, Nợ dài hạn tăng 123.678 triệu đồng (tương đương 51,57%). Sự gia tăng nợ dài hạn chủ yếu đến từ việc phát hành thành công lô trái phiếu riêng lẻ trị giá 100 tỷ đồng vào ngày 31/12/2025 nhằm thực hiện đầu tư dự án Nam Tiến 2 – dự án trọng điểm của Tổng Công ty.
- Tại ngày 31/12/2025, Vốn chủ sở hữu đạt 1.433.652 triệu đồng, tăng 47,08% so với đầu kỳ. Động lực tăng trưởng chính đến từ đợt phát hành thành công cổ phiếu riêng lẻ và sự gia tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Tổng Công ty, cụ thể đạt 409.308 triệu đồng, tăng 21,40% so với đầu kỳ.
- Nhìn chung, Bức tranh tài chính năm 2025 của Tổng Công ty thể hiện sự chuyển mình tích cực về chất lượng nguồn vốn. Việc kết hợp giữa gia tăng mạnh mẽ vốn tự có và tái cơ cấu nợ vay theo hướng dài hạn đã tạo nên cấu trúc vốn tối ưu, gia tăng năng lực tài chính để triển khai các dự án quy mô lớn.



### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

- Duy trì và ổn định tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị, đổi mới cơ chế quản lý, nâng cao năng lực cạnh tranh. Quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực hiện có nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục củng cố lực lượng, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, có năng lực hoạt động thực tiễn luôn được quan tâm đào tạo bồi dưỡng. Các bộ phận gián tiếp luôn tinh gọn tăng tính kiêm nhiệm.
- Tổng công ty đã áp dụng toàn diện nền tảng 1Office để số hóa hồ sơ và quản lý dữ liệu tập trung, bảo mật, giúp tối ưu hóa quy trình làm việc liên phòng ban. Đặc biệt, Tổng công ty đang dần phối hợp các công cụ AI vào công việc chuyên môn nhằm phân tích dữ liệu thông minh và tự động hóa các tác vụ lặp lại, từ đó nâng cao độ chính xác và giải phóng sức sáng tạo cho đội ngũ nhân sự.
- Duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 trong thi công xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ giám sát thi công xây dựng công trình.
- Công tác an toàn lao động được quan tâm hàng đầu và thường xuyên. Trong năm không xảy ra tai nạn lao động.

❖ **Một số hoạt động đào tạo và sinh hoạt nội bộ nổi bật năm 2025:**

<p>Hội thao năm 2025 – Chào mừng kỷ niệm 42 năm thành lập Tổng CTCP Địa ốc Sài Gòn. Một sân chơi ý nghĩa, giúp nâng cao tinh thần đoàn kết, giao lưu và rèn luyện thể chất của đại gia đình Saigonres Group</p>	
<p>Chào mừng ngày quốc tế phụ nữ 8/3 tri ân và tôn vinh những bông hồng rực rỡ nơi công sở.</p>	
<p>Khóa đào tạo "Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo (AI) trong văn phòng – Giải pháp thông minh cho doanh nghiệp hiện đại" dành cho toàn thể cán bộ nhân viên Tổng Công ty.</p>	
<p>Hành trình khám phá miền Trung của tập thể Saigonres Group</p>	

Tổ chức Lễ tuyên dương và khen thưởng con của CBNV có thành tích học tập xuất sắc năm 2024-2025 và Khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ CBNV.



#### TOP 10 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT NGÀNH BĐS VÀ XÂY DỰNG

- Năm 2024, Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn vinh dự góp tên trong TOP 10 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam (Vietnam Top 10 Best Workplaces) trong lĩnh vực đầu tư phát triển Bất động sản. Đây là giải thưởng danh giá, uy tín do Công ty Cổ phần Nghiên cứu Kinh doanh Việt Nam (Viet Research) phối hợp với Báo Đầu tư nghiên cứu và công bố.

- Giải thưởng không chỉ là sự công nhận cho những nỗ lực và cam kết của Tổng Công ty trong việc xây dựng môi trường làm việc lý tưởng mà còn là minh chứng rõ ràng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Giải thưởng này được thực hiện qua quá trình nghiên cứu, đánh giá khắt khe, dựa trên nhiều tiêu chí như văn hóa doanh nghiệp, chế độ đãi ngộ, cơ hội phát triển nghề nghiệp và sự hài lòng của người lao động.



## 4. Đánh giá liên quan đến người lao động

Lao động bình quân năm 2025 trong toàn Tổng Công ty là: **209 người**

Tiền lương bình quân năm 2025: **20,291 triệu/người/tháng**

Thu nhập bình quân năm 2025: **25,009 triệu/người/tháng**

- Năm 2025, cơ cấu tổ chức các phòng ban của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên được duy trì ổn định, các chính sách quản trị nhân sự tiếp tục được duy trì và phát huy, tạo ra nguồn nhân lực ổn định, chất lượng cao, đáp ứng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Các kết quả chính trong năm 2025 như sau:
- Đảm bảo việc làm cho người lao động, trả lương đúng quy định, không để xảy ra tình trạng nợ lương, chậm lương, tăng lương cho CBNV bình quân từ 20% - 30%.
- Tổng Công ty thực hiện đúng và đầy đủ việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo chế độ quy định hiện hành.
- Tổng Công ty thực hiện đào tạo những nhân sự hiện hữu có năng lực chuyên môn, nhiệt huyết, phẩm chất đạo đức tốt để bổ sung vào các vị trí quản lý, điều hành. Đồng thời, tuyển thêm những cán bộ mới có chuyên môn cao để bổ sung vào các vị trí cần thiết hoặc đang thiếu để nâng cao năng lực, hiệu quả sản xuất kinh doanh đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh ngày càng lớn và mở rộng ra nhiều lĩnh vực.

## 5. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng

- Trải qua hơn 43 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty luôn ý thức việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn liền công tác từ thiện xã hội góp phần thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng nhằm hướng đến sự phát triển bền vững dài lâu.
- Được sự quan tâm và cho phép của HĐQT, Ban lãnh đạo, Công đoàn và Đoàn Thanh niên Tổng Công ty đã vận động đoàn viên thanh niên và CBNV Tổng Công ty đóng góp kinh phí cho các chương trình đền ơn đáp nghĩa uống nước nhớ nguồn nhân kỷ niệm ngày thương binh liệt sỹ, các ngày lễ lớn, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, tham gia các chương trình hoạt động đoàn thể nhu chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh, trao gửi yêu thương cho đoàn viên thanh niên có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ Quỹ vì người nghèo – vì biển đảo, hiến máu nhân đạo...

Tổ chức chương trình "Trao gửi yêu thương năm 2025" lần thứ 8.



Tổng Công ty chung tay ủng hộ đồng bào xã Diêm Thụy, tỉnh Thái Nguyên khắc phục thiệt hại sau bão lũ.



- Trách nhiệm xã hội của Tổng Công ty còn được thể hiện bằng những sản phẩm dịch vụ chất lượng như một lời cam kết và cảm ơn chân thành của Tổng Công ty gửi đến khách hàng vì đã luôn tin tưởng và ủng hộ Tổng Công ty trong suốt thời gian qua. Đây chính là động lực để Ban lãnh đạo và tất cả CBNV Tổng Công ty cố gắng hơn nữa bằng tâm huyết, uy tín và sự chuyên nghiệp của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để có thể kiến tạo nên nhiều điều tốt đẹp và hạnh phúc cho cộng đồng.

## 6. Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)

Không có.

## 7. Kế hoạch phát triển năm 2026

### *Dự báo nền kinh tế và thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026*

Theo Nghị quyết số 244/2025/QH15, Quốc hội đã quyết nghị một số chỉ tiêu phát triển cho kinh tế - xã hội năm 2026 như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) phấn đấu từ 10% trở lên .
- GDP bình quân đầu người đạt 5.400 – 5.500 USD.
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4,5%.
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội bình quân khoảng 8,5%.
- Năm 2026, ngành du lịch địa phương đặt mục tiêu đầy tham vọng là thu hút dự kiến 25 triệu lượt khách quốc tế, phục vụ khoảng 150 triệu lượt khách nội địa.

- Nếu giai đoạn 2024 - 2025 được xem là "phép thử" để thị trường thích nghi với hành lang pháp lý mới, thì năm 2026 chính là thời điểm các đạo luật then chốt (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản) đi vào vận hành một cách đồng bộ. Sự minh bạch trong công tác định giá đất và quy trình đấu giá dự án được kỳ vọng sẽ trở thành "chìa khóa" tháo gỡ những điểm nghẽn về nguồn cung bấy lâu nay. Cơ chế này không chỉ củng cố niềm tin cho các nhà đầu tư mà còn đóng vai trò là bộ lọc tự nhiên; ở đó, chỉ những chủ đầu tư sở hữu năng lực tài chính và nền tảng pháp lý vững mạnh mới có thể trụ vững và khẳng định vị thế.
- Song song đó, năm 2026 là thời điểm nhiều công trình hạ tầng trọng điểm quốc gia dự kiến hoàn thành hoặc đi vào giai đoạn vận hành then chốt. Sự kết nối đồng bộ giữa các cực kinh tế thông qua hệ thống đường cao tốc, vành đai... sẽ trực tiếp tạo ra các hành lang phát triển bất động sản mới, đặc biệt là tại các khu vực vệ tinh của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.
- Bước sang năm 2026, bất động sản công nghiệp và nhà ở xã hội, chung cư xác lập vị thế là hai "đầu tàu" dẫn dắt chu kỳ tăng trưởng mới. Trong khi, phân khúc nhà ở xã hội, chung cư giá hợp lý và các dự án khu đô thị vệ tinh dọc theo hành lang hạ tầng mới đóng vai trò là động lực tăng trưởng nội tại dựa trên nhu cầu ở thực; thì bất động sản công nghiệp tại một số trung tâm sản xuất như Bắc Ninh, Hải Phòng, Đồng Nai,... lại giữ vị thế trọng điểm thu hút dòng vốn FDI. Sự cộng hưởng giữa hạ tầng logistics hiện đại và nguồn cung nhà ở phù hợp không chỉ củng cố đà phục hồi mà còn định hình cấu trúc thị trường minh bạch và ổn định trong dài hạn.
- Tuy nhiên, thị trường bất động sản năm 2026 được dự báo sẽ đối mặt với thách thức lớn khi Ngân hàng Nhà nước tiếp tục duy trì chính sách điều hành thận trọng, kiểm soát chặt quy mô và hạn mức room tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Việc siết dòng vốn kết hợp với xu hướng gia tăng lãi suất cho vay tạo ra "rào cản kép", tác động đồng thời lên cả phía cung và cầu. Trong bối cảnh chi phí vốn đắt đỏ, thị trường sẽ chứng kiến cuộc thanh lọc mạnh mẽ, nơi ưu thế thuộc về các dự án khả thi và những chủ đầu tư có năng lực quản trị dòng tiền bền vững.

### *Phương hướng phát triển của Tổng Công ty trong năm 2026:*

- ❖ Phát triển quỹ đất và Mở rộng danh mục dự án chiến lược
- ❖ Ứng dụng công nghệ AI vào quản trị, quy hoạch và vận hành quản lý
- ❖ Tăng nội lực tài chính và Quản trị rủi ro
- ❖ Phát triển hệ sinh thái dịch vụ gắn liền với Bất động sản
- ❖ Xây dựng đội ngũ Cán bộ nhân viên chất lượng cao.

Căn cứ theo tình hình thị trường và các định hướng kế hoạch kinh doanh như trên, Tổng Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026 qua các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

**Tổng mức đầu tư: 3.052 tỷ đồng**

**Tổng doanh thu: 1.369 tỷ đồng**

**Lợi nhuận trước thuế: 612 tỷ đồng**

## V. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT

#### 1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của TCT

- Mặc dù đã cố gắng và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do HĐQT Tổng Công ty đề ra đảm bảo được quyền lợi của các nhà đầu tư, các cổ đông và công ăn việc làm cho người lao động. Tuy nhiên, trong năm 2025 Ban Tổng Giám đốc điều hành nhận thấy vẫn còn một số tồn tại khắc phục:
- Công tác xây dựng và điều hành kế hoạch cần linh hoạt hơn, bám sát tình hình của thị trường, chủ động có các giải pháp giải quyết các khó khăn trong quá trình quản lý điều hành hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của TCT.
- Vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty hiện nay không tương xứng với quy mô hoạt động, số lượng dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Do đó để đảm bảo năng lực tài chính nhất thiết phải có phương án tăng vốn chủ sở hữu để tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư theo quy định.
- Nhân sự quản lý cấp cao của Tổng Công ty còn thiếu chưa đáp ứng được quy mô hoạt động của Tổng Công ty. Do đó, cần phải đẩy mạnh việc tuyển chọn cán bộ quản lý cấp cao để bổ sung lực lượng cán bộ quản lý của TCT

#### 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD

- Trong năm 2025, Ban Tổng Giám Đốc điều hành dưới chỉ đạo và giám sát của HĐQT đã chủ động và quyết liệt thực hiện tốt các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; trong quá trình điều hành luôn tuân thủ pháp luật, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm dự án cho Tổng Công ty mang lại kết quả kinh doanh cao.

#### 3. Các kế hoạch và định hướng của HĐQT

- Vượt qua năm 2025 còn nhiều khó khăn, với mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Hội đồng Quản trị đưa ra kế hoạch và định hướng trong năm 2026 như sau:

##### a. Công tác đầu tư, thực hiện dự án:

- Trong năm 2026, Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến việc hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của các Dự án đang xin chủ trương đầu tư và đang điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu của dự án.
- Cùng với đó, tiếp tục công tác thương lượng với các tổ chức, hộ dân để hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng các phần diện tích còn lại trong ranh các Dự án mà Tổng Công ty đang quản lý và sắp thực hiện. Ngoài ra, Tổng Công ty còn chuẩn bị tốt những nguồn lực tài chính đảm bảo các Dự án được triển khai đúng tiến độ.
- Củng cố, hoàn chỉnh hồ sơ năng lực, thực hiện tốt việc chuẩn bị các hồ sơ dự thầu, theo đúng quy định để Tổng Công ty tham gia đấu thầu chọn chủ đầu tư của các dự án tại các địa phương trên cả nước theo kế hoạch đã được chấp thuận.
- Đối với các Dự án đã hoàn chỉnh thủ tục và chuẩn bị triển khai xây dựng xây lắp hạ tầng, công trình... Tổng Công ty cùng với đối tác luôn quan tâm các công tác chuẩn bị thi công gồm những biện pháp về tổ chức, giám sát, phối hợp thi công, công tác chuẩn bị bên trong và bên ngoài công trình. Qua đó, luôn đảm bảo đúng thiết kế, tiến độ xây dựng và an toàn cho người lao động.
- Đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có trọng tâm, không dàn trải, đúng kế hoạch và có hiệu quả đáp ứng được yêu cầu đầu tư của các dự án.

##### b. Công tác tài chính - kinh doanh

- Tiếp tục làm việc với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng để tìm kiếm nguồn vốn tài trợ cho các dự án..
- Xây dựng phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

- Triển khai kinh doanh các khu đất không thực hiện dự án và các sản phẩm còn lại của các dự án để thu hồi nguồn vốn phục vụ cho công tác đầu tư.
- Tích cực đôn đốc thu hồi công nợ của các đối tác.

#### c. Công tác khác:

- Thực hiện tốt quá trình tổ tụng và thi hành án tại các vụ kiện đã và đang được xét xử.
- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing thông qua các hình thức quảng bá hình ảnh như tổ chức các sự kiện, tập san nội bộ, website, báo chí....
- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động SXKD của các Công ty Thành viên nhằm kịp thời có các biện pháp hỗ trợ và phát triển để hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.
- Hoàn thiện và ứng dụng 100% chuyển đổi số (Dự án 1Office) vào công tác quản lý, hoạt động của Tổng Công ty; Tiếp triển khai tục ứng dụng vào công tác đầu tư, sản xuất kinh doanh, quản lý các dự án của Tổng Công ty và các Công ty thành viên.
- Quản lý và khai thác có hiệu quả các tài sản là mặt bằng, khu thương mại thuộc sở hữu của TCT
- Chú trọng tuyển dụng để bổ sung nguồn nhân lực mới và đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ nhân viên hiện hữu, nhất là cán bộ quản lý cấp trung, cấp cao và chuyên viên giỏi sao cho phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty.

## VI. BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### A. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị

Sau khi ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2020 và nhiệm kỳ 2021-2025 bầu Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ mới với 8 thành viên, Hội đồng Quản trị đã họp và bầu chức danh Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT. Danh sách Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2025 như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/ đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Ông Phạm Thu	Chủ tịch	20.839.257	29,82%
02	Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	0	0%
03	Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch Bổ nhiệm ngày 25/4/2025	0	0%
04	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	963.137	1,38%
05	Bà Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	2.520.252	3,61%
06	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	3.716.183	5,32%
07	Ông Phạm Tuấn	Thành viên điều hành	3.543.737	5,07%
08	Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên độc lập Miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	56	0,0009%
09	Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên độc lập Bổ nhiệm ngày 25/4/2025	0	0%

**B. Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị :** Không có.**C. Hoạt động của Hội đồng Quản trị**

- Hội đồng Quản trị đã tổ chức 17 cuộc họp định kỳ và đột xuất để ban hành các Nghị quyết, Quyết định quan trọng, cần thiết phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.
- HĐQT đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong mọi hoạt động, đưa ra chỉ đạo để Tổng Công ty đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tìm kiếm các dự án tốt làm nền tảng cho sự phát triển trong những năm tiếp theo. Các thành viên trong HĐQT thường xuyên hội ý, thống nhất các giải pháp về đầu tư, kinh doanh, xây dựng, thủ tục... Ban Tổng Giám đốc luôn trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có thể đưa ra chỉ đạo một cách kịp thời, hợp lý và đạt hiệu quả cao...

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự họp
01	Ông Phạm Thu	Chủ tịch	17/17	100%	
02	Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch	17/17	100%	
03	Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT	03/17	17,64%	Đi công tác và miễn nhiệm từ ngày 25/04/2025
04	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	15/17	88,23%	Đi công tác
05	Bà Trần Thị Ga	Thành viên điều hành	17/17	100%	
06	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên điều hành	17/17	100%	
07	Ông Phạm Tuấn	Thành viên điều hành	17/17	100%	
08	Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên độc lập	13/17	76,47%	Bổ nhiệm ngày 25/4/2025
09	Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên độc lập	3/11	17,64%	Đi công tác và miễn nhiệm từ ngày 25/04/2025

- Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tiến hành 17 phiên họp định kỳ và đột xuất để ban hành gồm 17 Nghị quyết và 70 Quyết định. Tùy từng giai đoạn, thời điểm của thị trường mà đưa ra các quyết định khác nhau, nội dung cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2025/NQ-HĐQT	07/01/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập Ban Kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Phê duyệt quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu.</li> </ul>	100%
02	02/2025/NQ-HĐQT	19/02/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc sửa đổi Điều 2 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 16/10/2024 về chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.</li> </ul>	100%

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều 7 Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 16/10/2024 về hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ.</li> <li>- Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty quyết định chi tiết các hạng mục đầu tư để giải ngân số vốn thu được từ đợt chào bán đảm bảo phương án sử dụng vốn tại Điều 1 Nghị quyết này; triển khai các công việc, ký kết các tài liệu pháp lý có liên quan, thực hiện các thủ tục để hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty đảm bảo tuân thủ Nghị quyết và các quy định pháp luật hiện hành.</li> </ul>	
03	03/2025/NQ-HĐQT	10/03/2025	Ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 là ngày 31/03/2025.	100%
04	04/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ, các báo cáo, tờ trình sẽ trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024.</li> <li>- Thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với ông Huỳnh Thanh Hải.</li> <li>- Thông qua kết quả bầu ông Nguyễn Văn Khoa giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị.</li> </ul>	100%
05	05/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	Thông qua bổ sung nội dung: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thay thế thành viên Hội đồng quản trị cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025 vào chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024.	100%
06	06/2025/NQ-HĐQT	07/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.</li> <li>- Thông qua việc Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.</li> <li>- Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết chứng khoán bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và đối với số lượng cổ phiếu chào bán thêm.</li> </ul>	100%

07	07/2025/NQ-HĐQT	23/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Quý.</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Bích, cử nhân Kế toán giữ vị trí Kế toán trưởng Tổng Công ty.</li> </ul>	100%
08	08/2025/NQ-HĐQT	20/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc thường trực cùng với các chức danh kiêm nhiệm khác tại Tổng Công ty đối với ông Đặng Văn Phúc kể từ ngày 30/6/2025.</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Phạm Đình Thành - Phó Tổng Giám đốc giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc thường trực Tổng Công ty.</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Trọng Giáp - Giám đốc Tài chính kiêm Trưởng Phòng Tài chính Nghiệp vụ giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty.</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Thái Quốc Dương - Chánh Văn phòng Tổng Công ty giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty.</li> <li>- Thông qua việc bổ nhiệm ông Trần Văn Chương - Trưởng phòng Đầu tư phát triển giữ chức danh Giám đốc Đầu tư Tổng Công ty.</li> </ul>	100%
09	09/2025/NQ-HĐQT	07/07/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua nội dung phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.</li> <li>- Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định việc triển khai phương án sử dụng số tiền thu được trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ như nêu tại Điều 1, đảm bảo mang lại hiệu quả cho Tổng Công ty và đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.</li> </ul>	100%
10	10/2025/NQ-HĐQT	28/08/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025.</li> <li>- Thông qua thời gian chi trả cổ tức năm 2024 vào tháng 12 năm 2025.</li> </ul>	100%

11	11/2025/NQ-HĐQT	30/10/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2025.</li> <li>- Thông qua chủ trương bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tại kỳ bầu Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2030, tổ chức tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025.</li> <li>- Thông qua chủ trương lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát.</li> </ul>	100%
12	12/2025/NQ-HĐQT	03/11/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất 9 tháng đầu năm 2025.</li> <li>- Thông qua chủ trương bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tại kỳ bầu Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2030, tổ chức tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025.</li> <li>- Thông qua chủ trương lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát.</li> <li>- Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông của Tổng Công ty thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản là ngày 14/11/2025.</li> <li>- Giao quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty thực hiện các thủ tục cần thiết, ký các văn bản, tài liệu liên quan đến ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông như đã nêu trên theo đúng nội dung nghị quyết này, phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ của Tổng Công ty.</li> </ul>	100%
13	13/2025/NQ-HĐQT	21/11/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua các vấn đề lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, bao gồm miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025.</li> <li>- Thông qua Quy chế đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025 bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> </ul>	100%

14	14/2025/NQ-HĐQT	04/12/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2025.</li> <li>- Thông qua nội dung Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> </ul>	100%
15	15/2025/NQ-HĐQT	16/12/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập Ban kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.</li> <li>- Phê duyệt quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu.</li> </ul>	100%
16	16/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.</li> <li>- Thông qua kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026.</li> <li>- Thông qua việc thay đổi thời điểm chỉ trả cổ tức năm 2024 là vào tháng 4/2026.</li> </ul>	100%
17	17/2025/NQ-HĐQT	29/12/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua việc phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản năm 2025 của Tổng Công ty.</li> <li>- Phê duyệt Phương án phát hành Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản năm 2025 của Tổng Công ty.</li> <li>- Thông qua việc sử dụng (các) tài sản của Tổng Công ty bổ sung thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ được bảo đảm phát sinh đối với và liên quan đến Trái Phiếu theo nội dung như được nêu tại Phương án phát hành Trái phiếu.</li> <li>- Phê duyệt việc đăng ký giao dịch trái phiếu phát hành theo Phương án phát hành Trái phiếu đính kèm Nghị Quyết này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.</li> <li>- Thông qua việc giao và ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty thực hiện những công việc cần thiết để phát hành và chào bán Trái phiếu.</li> </ul>	100%

#### D. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc

Công tác giám sát của Hội đồng Quản trị với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác được thực hiện thường xuyên trong năm 2025 thông qua các hoạt động sau:

- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 và ĐHĐCĐ bất thường dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo đúng quy định.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh và nội dung các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 và Tờ trình trình ĐHĐCĐ bất thường dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
- Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
- Giám sát tình hình hoạt động của Tổng Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

#### E. Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị Độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và có nhiều đóng góp tích cực, khách quan trong mọi hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như các hoạt động của Tổng Công ty, hoàn thành vai trò người giám sát, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của những người quản lý, điều hành, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

### A. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần sở hữu/ đại diện	Tỷ lệ sở hữu (%)
01	Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban kiểm soát Miễn nhiệm ngày 18/12/2025	10.500	0,015%
02	Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng ban kiểm soát Bổ nhiệm ngày 18/12/2025	1.330	0,0019%
03	Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	7.000	0,01%
04	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	0	0%

### B. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát có 3 thành viên (gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên) đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, Trong năm, tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và tham dự một số cuộc họp của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty, Ban Điều hành:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
01	Ông Thái Quốc Dương	1/2	50%	Miễn nhiệm ngày 18/12/2025
02	Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	1/2	50%	Bổ nhiệm ngày 18/12/2025
03	Bà Phạm Thị Bích Đào	2/2	100%	
04	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	2/2	100%	

### C. Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với HĐQT, BĐH và các cổ đông

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Giám sát BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC quý I, quý II, quý III, quý IV năm 2025 và BCTC 06 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch kinh doanh cũng như các khó khăn, thuận lợi trong hoạt động của Tổng Công ty.
- Giám sát việc phê duyệt các giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên có liên quan

#### **Với Hội đồng Quản trị:**

- Trong năm qua, nhân sự Hội đồng Quản trị có sự thay đổi, ngày 25/04/2025 ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 ban hành Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT đối với ông Huỳnh Thanh Hải và miễn nhiệm chức danh thành viên độc lập HĐQT đối với bà Nguyễn Thị Kim Quyên; bổ nhiệm Ông Ngô Quang Thảo làm Thành viên HĐQT cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021 – 2025. Hoạt động điều hành của Hội đồng Quản trị tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các thành viên trong HĐQT đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ để trao đổi ý kiến, đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty và đã thống nhất ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thủ tục theo Điều lệ tổ chức hoạt động Tổng Công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định của pháp luật, cụ thể:
- Trong năm, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành 17 Nghị quyết và 70 Quyết định để chỉ đạo và giải quyết công việc. Các Quyết nghị của Hội đồng Quản trị đều có mục đích chung là nhằm mang lại lợi ích cho Cổ đông, đảm bảo vai trò định hướng phát triển Tổng Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT Tổng Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành có những định hướng mang tính đột phá, năng động, dự báo thị trường và đề ra những chính sách hoạt động của Tổng Công ty đạt hiệu quả cao.

#### **Với Ban Điều hành:**

- Ban Điều hành Tổng Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, thực hiện đúng nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo định hướng của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- Trong năm qua, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Tổng Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các chế độ chính sách cho người lao động. Thực hiện báo cáo, công bố thông tin đầy đủ đúng quy định.
- Năm 2025 tiếp tục là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản, Ban Điều hành đã đề ra nhiều giải pháp khắc phục trong quá trình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng Quản trị. Đồng thời tiếp tục củng cố, xây dựng và quan tâm đến công tác đào tạo đội ngũ cán bộ quản lý, nâng cao trình độ và năng lực hoạt động thực tiễn, đáp ứng yêu cầu của Tổng Công ty trong giai đoạn hiện nay.

### D. Công tác phối hợp hoạt động giữa BAN KIỂM SOÁT với HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH

- Công tác phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BĐH và các Cổ đông luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ các quy định của pháp luật vì lợi ích chung của Tổng Công ty và Cổ đông, đảm bảo tính độc lập

và thường xuyên liên tục. Thể hiện trên các hoạt động chính như:

- Ban Kiểm soát được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty một cách đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp của BDH.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên BDH các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, quản trị rủi ro,...
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, BDH đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.

#### D. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, BDH và các cán bộ quản lý khác

Cùng tham gia giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Trong năm 2025, Ban kiểm soát không phát hiện bất cứ vấn đề bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty cũng như trường hợp vi phạm nào trong quản lý, điều hành đối với các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý.

## 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT

### A. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã được chi trả trong năm 2025 là **5.511.099.338 đồng**.

### B. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và những người liên quan đến người nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
01	Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	17.964.257	29,9404%	20.839.257	29,8236%	Mua
02	Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	3.545.637	5,9094%	3.543.737	5,0715%	Bán
03	Ông Phạm Thao	Em trai ông Phạm Thu Chủ tịch THĐQT	20.924	0,03487%	24	0,00003%	Bán
04	Ông Thái Quốc Dương	Trưởng BKS	4.763	0,00794%	10.500	0,015%	Mua
05	Bà Nguyễn Việt Linh	Con gái bà Trần Thị Ga TV.HĐQT	0	0%	200	0,0003%	Mua
06	Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên BKS	2.000	0,00333%	7.000	0,01002%	Mua
07	Công Ty TNHH BĐS REE	Ông Nguyễn Văn Khoa là người đại diện phần vốn góp	17.319.067	24,7858%	14.691.067	21,0248%	Bán

### C. Giao dịch giữa Tổng Công ty với người liên quan của Tổng Công ty hoặc giữa Tổng Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Tính chất giao dịch	Tổng giá trị giao dịch
01	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	36.656.334
			Lãi Tổng Công ty cho vay	2.050.962.745
			Tổng Công ty cho vay	300.000.000
02	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ	2.728.735.251
			Nhận cung cấp dịch vụ	12.505.925.927
			Lãi Tổng Công ty cho vay	1.622.130.966
03	Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	3.768.038.782
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	140.450.000.000
			Tổng Công ty vay tiền	75.350.000.000
04	Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Mẹ ông Phạm Thu	Lãi vay TCT phải trả	277.123.679
05	Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vợ ông Phạm Thu	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	795.593.699
06	Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	2.772.916.302
			Tổng Công ty vay tiền	53.810.750.000
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	8.500.000.000
07	Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	1.771.789.363
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	50.744.480.000
			Tổng Công ty vay tiền	22.200.000.000
08	Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	696.164.384
			Tổng Công ty thanh toán nợ vay	21.000.000.000
			Tổng Công ty vay tiền	16.000.000.000
09	Ông Thái Quốc Dương	Trưởng BKS	Lãi vay Tổng Công ty phải trả	40.504.109

### D. Đánh giá việc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty:

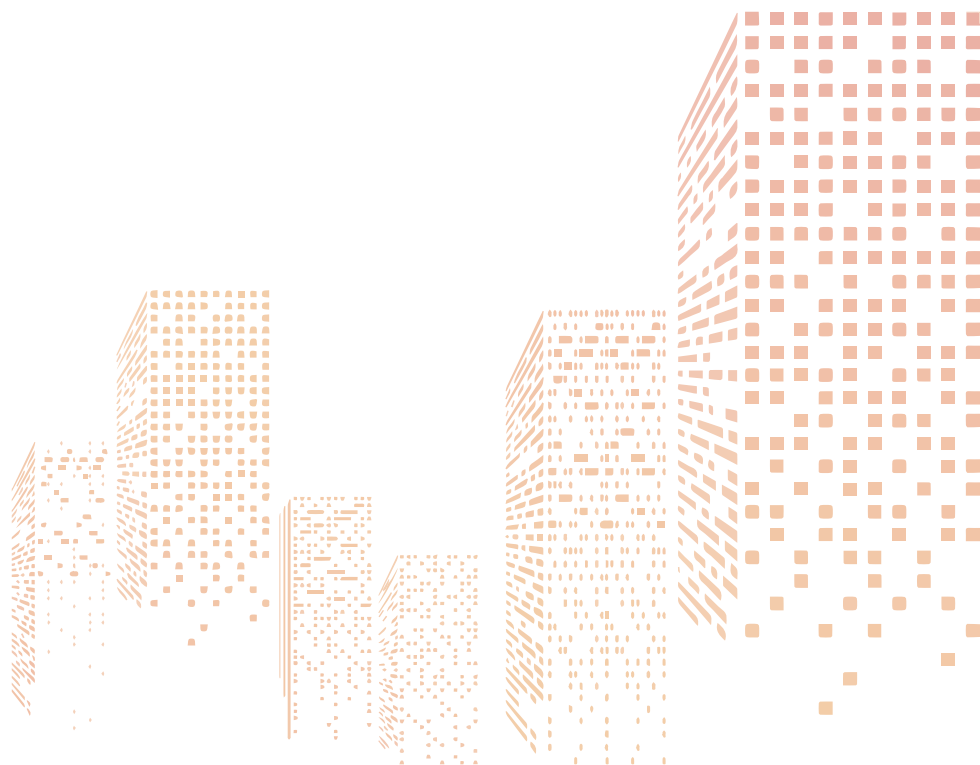
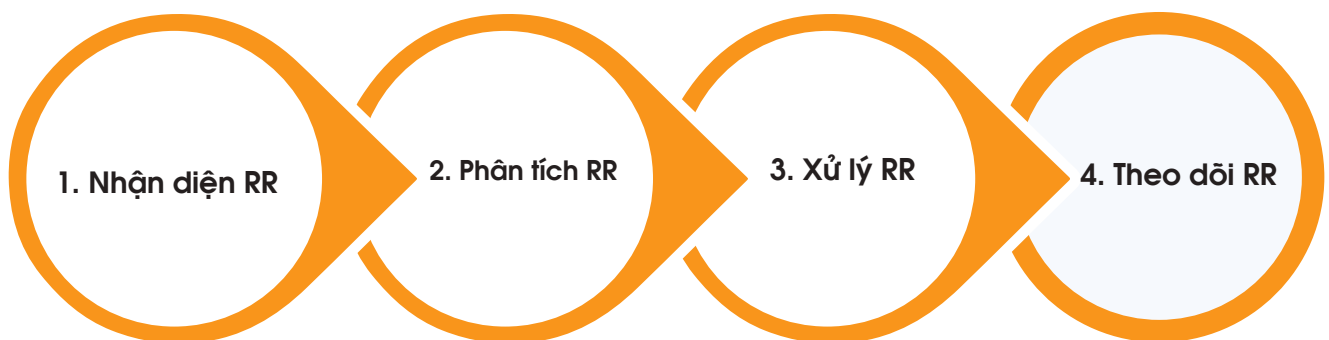
Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, điều lệ Tổng Công ty.

## 4. Quản trị rủi ro

### A. Mục tiêu của quản trị rủi ro:

- Xây dựng cơ chế - chính sách QLRR tối ưu nhằm giúp doanh nghiệp thực hiện kế hoạch tương lai có tính nhất quán và có thể kiểm soát tốt trong quá trình hoạt động
- Tăng cường năng lực trong việc đưa ra những chỉ đạo chiến lược, quyết định kinh doanh trên cơ sở hiểu biết thấu đáo và chặt chẽ về hoạt động kinh doanh, môi trường kinh doanh, cơ hội và thách thức của doanh nghiệp
- Góp phần phân bổ và sử dụng hiệu quả những nguồn lực trong doanh nghiệp
- Giảm thiểu sai sót trong mọi khía cạnh của doanh nghiệp
- Bảo vệ và tăng cường tài sản cũng như hình ảnh của doanh nghiệp
- Tối ưu hóa hiệu quả hoạt động.

### B. Mục tiêu của quản trị rủi ro:



### C. Nhận diện, phân tích và các biện pháp kiểm soát rủi ro:

Loại rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
<b>Rủi ro về chính sách, pháp luật</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Môi trường hoạt động của Tổng Công ty chịu sự chi phối của rất nhiều quy định pháp luật như luật Doanh nghiệp, Chứng khoán, Thuế, Đầu tư, Kinh doanh BĐS, Nhà ở, Đất đai, Xây dựng... Các văn bản pháp luật được ban hành mới và cập nhật liên tục có thể khiến Tổng Công ty không kịp nắm bắt, thích nghi và điều chỉnh, dẫn đến nguy cơ bị sai phạm.</li> <li>- Hiện nay, hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.</li> <li>- Trình tự thủ tục phát triển dự án BĐS cần đi qua nhiều bước xin phê duyệt tại nhiều cấp, nhiều cơ quan dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty.</li> <li>- Xây dựng và tuyển dụng đội ngũ nhân sự pháp chế chuyên nghiệp, liên tục cập nhật các thay đổi mới về chính sách.</li> <li>- Tu vấn pháp lý, soạn thảo và rà soát nội dung cho tất cả hồ sơ, hợp đồng được kí kết.</li> </ul>
<b>Rủi ro về tài chính</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biến động lãi suất trên thị trường ảnh hưởng đến chi phí lãi vay, tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.</li> <li>- Nguồn vốn huy động bị ảnh hưởng do các quy định siết chặt trong hoạt động cho vay/huy động từ các Tổ chức tín dụng/Quỹ đầu tư.</li> <li>- Tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng đến các chủ đầu tư. Tài chính suy giảm dẫn đến chậm thanh toán, các khoản nợ khó đòi, ảnh hưởng đến dòng tiền của Tổng Công ty.</li> <li>- Gánh nặng tài chính và nghĩa vụ trả nợ khi các hợp đồng tín dụng của Ngân Hàng, đối tác đảo hạn và các khoản vay với các bên liên quan đến hạn thanh toán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý và duy trì hệ số nợ an toàn trong mức kiểm soát .</li> <li>- Thiết lập mối quan hệ với nhiều tổ chức tín dụng, đa dạng hóa nguồn huy động.</li> <li>- Duy trì đủ lượng tiền mặt cần thiết cho hoạt động kinh doanh và tăng trưởng tín dụng trung và dài hạn với lãi suất ưu đãi, cố định từ những ngân hàng lớn và uy tín.</li> <li>- Quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.</li> <li>- Chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của từng dự án... để chuẩn bị phương án phòng ngừa rủi ro phù hợp.</li> </ul>

<p><b>Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng</b></p>	<p>Công tác GPMB được xem là một nhiệm vụ quan trọng trong quá trình thực hiện dự án. Khi công tác GPMB chậm, kéo dài do thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ, thiếu sự hợp tác của người dân sẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công cũng như đẩy mạnh chi phí và gây ra thiệt hại không nhỏ trong quá trình đầu tư xây dựng của Tổng Công ty.</p>	<p>Xây dựng kế hoạch và phương án đền bù GPMB chi tiết, hợp lý, bảo đảm hài hòa, công bằng quyền và lợi ích của tất cả các đối tượng liên quan.</p>
<p><b>Rủi ro về nguồn nhân lực</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chất lượng nguồn nhân lực không đáp ứng được yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.</li> <li>- Thiếu hụt nhân sự có trình độ chuyên môn cao, nhân sự kiêm nhiệm nhiều vị trí cùng lúc dẫn đến quá tải công việc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện công tác tái cơ cấu toàn diện, sắp xếp lại đội ngũ nhân sự phù hợp với tình hình mới</li> <li>- Tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng mềm, nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV tại các vị trí.</li> <li>- Không ngừng cải thiện chất lượng môi trường làm việc; xây dựng cơ chế lương thưởng, phúc lợi tốt, khuyến khích sự gắn bó lâu dài của CBNV.</li> <li>- Lập kế hoạch tuyển dụng cụ thể và làm việc với các đối tác tuyển dụng uy tín nhằm bổ sung các vị trí công việc cần được nâng cấp, mở rộng.</li> </ul>
<p><b>Rủi ro về môi trường – xã hội</b></p>	<p>Trong quá trình phát triển các dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước,...) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, dân sinh quanh khu vực dự án.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giám sát và xử lý các nguồn chất thải, bụi từ đất, cát, đá, đảm bảo vệ sinh hằng ngày ở khu vực thi công.</li> <li>- Giảm thiểu tiếng ồn công trình bằng cách sử dụng nguyên vật liệu xanh, sạch, nhẹ trong quá trình xây dựng và hạn chế thi công vào ban đêm.</li> <li>- Sử dụng tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng.</li> <li>- Tăng cường tuyên truyền quy định bảo vệ môi trường đối với toàn thể CBNV. Bên cạnh đó, Tổng Công ty luôn định hướng thiết kế và phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường.</li> </ul>
<p><b>Rủi ro về thiên tai, dịch bệnh</b></p>	<p>Rủi ro thiên tai, dịch bệnh, lũ lụt, sạt lở đất, hỏa hoạn, động đất,...là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát nhưng có ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế cũng như hoạt động SXKD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ động theo dõi sâu sát diễn biến thực tế, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý.</li> <li>- Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho toàn bộ CBNV.</li> </ul>

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

1. Ý kiến của kiểm toán

2. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

( Có đính kèm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TỔNG  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
SÀI GÒN

PHẠM THU





**MOORE AISC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC  
----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-55

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

### 1. Thông tin chung

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

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

**Mã chứng khoán:** SGR.

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

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

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT

### 4. Kiểm toán độc lập

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

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị   
  


**Phạm Thu**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 3 năm 2026

Số: A0525196-HN/MOORE AISC-DNS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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

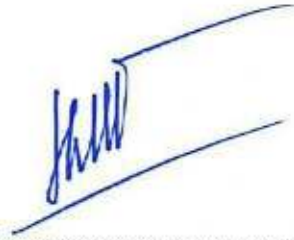
**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

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



**Hà Thị Thư**

**Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.792.274.544.418</b>	<b>1.462.916.085.445</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>111.254.979.191</b>	<b>31.619.565.732</b>
1. Tiền	111		111.254.979.191	23.937.297.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	7.682.267.920
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>227.933.000.000</b>	<b>27.138.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	227.933.000.000	27.138.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>913.520.667.611</b>	<b>979.843.537.860</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	198.029.022.644	164.342.349.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	75.970.934.164	278.822.574.468
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	121.640.267.316	121.249.038.316
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	529.495.340.024	427.044.472.447
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3->5,6a	(11.614.896.537)	(11.614.896.537)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>536.869.141.116</b>	<b>421.200.194.104</b>
1. Hàng tồn kho	141		536.940.477.461	421.271.530.449
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(71.336.345)	(71.336.345)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.696.756.500</b>	<b>3.114.787.749</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	143.059.954	384.506.421
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.471.553.074	2.693.092.402
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	82.143.472	37.188.926
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>944.589.426.653</b>	<b>789.379.572.060</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>314.011.408.317</b>	<b>454.098.657.960</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	261.271.325.000	399.853.991.302
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.587.083.317	12.091.666.658
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	49.653.000.000	49.653.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b,6b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.337.621.033</b>	<b>9.765.568.039</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6.296.634.184	7.707.081.194
- Nguyên giá	222		38.541.690.229	38.410.592.081
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.245.056.045)	(30.703.510.887)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.040.986.849	2.058.486.845
- Nguyên giá	228		2.159.623.500	2.159.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(118.636.651)	(101.136.655)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>106.643.714.991</b>	<b>118.225.810.588</b>
- Nguyên giá	231		130.141.482.680	139.225.945.405
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.497.767.689)	(21.000.134.817)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>424.473.459.282</b>	<b>126.318.802.399</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		111.729.063.987	112.745.320.707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		312.744.395.295	13.573.481.692
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>79.510.806.177</b>	<b>69.088.301.783</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	31.782.641.161	31.360.136.767
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	45.224.793.200	35.224.793.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(496.628.184)	(496.628.184)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.612.416.853</b>	<b>11.882.431.291</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	8.335.030.740	8.927.710.629
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.277.386.113	2.954.720.662
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.736.863.971.071</b>	<b>2.252.295.657.505</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.303.211.927.995</b>	<b>1.277.527.503.209</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>939.729.092.513</b>	<b>1.037.722.547.311</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	18.104.526.352	7.610.839.929
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	12.568.230.575	3.654.254.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	18.413.792.178	19.458.147.949
4. Phải trả người lao động	314		8.993.075.665	2.412.486.521
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	223.613.592.452	222.102.765.005
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	4.053.710.769	23.248.561.290
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	436.609.203.959	403.843.259.194
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	205.366.189.280	347.065.641.836
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.006.771.283	8.326.591.233
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>363.482.835.482</b>	<b>239.804.955.898</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	124.421.789.488	129.248.564.328
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	32.083.385.550	32.160.214.797
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	205.134.861.762	76.563.870.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.842.798.682	1.832.306.773
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.433.652.043.076</b>	<b>974.768.154.296</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>1.433.475.283.561</b>	<b>974.591.394.781</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		698.750.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		296.101.940.000	1.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		409.308.306.948	337.155.292.208
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		331.245.874.005	277.927.218.539
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		78.062.432.943	59.228.073.669
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.213.671.706	35.332.797.666
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>176.759.515</b>	<b>176.759.515</b>
1. Nguồn kinh phí	431		176.759.515	176.759.515
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.736.863.971.071</b>	<b>2.252.295.657.505</b>



Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

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



Nguyễn Thị Bích  
Kế toán trưởng



Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	220.633.789.332	151.466.345.283
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.002.786.343	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	218.631.002.989	151.466.345.283
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	75.464.073.139	76.842.818.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		143.166.929.850	74.623.527.104
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	39.089.477.293	11.948.558.116
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	36.161.893.103	35.850.987.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.662.835.372	35.790.959.595
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		422.504.465	(250.641.074)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	5.277.778	118.240.741
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	46.889.546.914	54.603.690.346
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		99.622.193.813	(4.251.474.630)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	4.160.151.123	89.099.401.432
13. Chi phí khác	32	VI.9	6.884.419.600	6.278.606.131
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.724.268.477)	82.820.795.301
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		96.897.925.336	78.569.320.671
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	17.534.647.262	18.949.820.681
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(312.173.542)	(493.224.999)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		79.675.451.616	60.112.724.989
Cổ đông của Công ty mẹ	61		78.254.896.081	59.228.073.669
Cổ đông không kiểm soát	62		1.420.555.535	884.651.320
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.177	882
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	1.177	661

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

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

Nguyễn Thị Bích  
Kế toán trưởng



Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.705.462.198	78.569.320.671
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10->12	4.422.931.745	4.761.583.127
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	-	10.805.837.360
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		8.286.925	11.868.027
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.843.093.656)	(16.639.194.764)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	26.662.835.372	35.790.959.595
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.956.422.584	113.300.374.016
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		220.147.474.795	(118.913.388.441)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(114.652.690.292)	103.007.237.236
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(256.683.388.651)	176.153.087.512
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		834.126.356	580.722.022
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37.336.630.720)	(32.351.614.040)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(18.595.733.375)	(24.717.018.647)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		687.500.000	190.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.909.400.000)	(49.115.585.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(120.552.319.303)	168.133.813.886
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.231.465.554)	(5.061.364.884)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		9.758.131.313	5.252.831.186
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(277.420.000.000)	(73.244.950.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		78.455.500.341	31.277.259.529
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.000.000.000)	(171.443.205.480)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.666.731.042	17.561.020.019
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(180.771.102.858)	(195.658.409.630)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		394.850.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	514.360.939.766	291.218.713.624
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(527.489.400.560)	(220.562.409.925)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(762.703.586)	(59.111.321.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>380.958.835.620</b>	<b>11.544.982.059</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>79.635.413.459</b>	<b>(15.979.613.685)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>31.619.565.732</b>	<b>47.599.179.417</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>111.254.979.191</b>	<b>31.619.565.732</b>

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

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

Nguyễn Thị Bích  
Kế toán trưởng

Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ người đại diện pháp luật của Công ty do điều chỉnh địa giới hành chính.

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty

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

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

##### 6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

##### Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

### 4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

#### Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

#### Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Nhóm Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau: Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

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

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

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

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

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Nhóm Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

#### 8.1. Tài sản cố định hữu hình

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 8.2. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

*Phần mềm máy vi tính*

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

### 8.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

*Nhà xưởng, vật kiến trúc* 10 - 25 năm

*Máy móc, thiết bị* 03 - 05 năm

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn* 06 - 08 năm

*Thiết bị, dụng cụ quản lý* 03 - 05 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

*Nhà của vật kiến trúc*

*48 năm*

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

### 12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

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

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

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

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

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

### 14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

### 17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Nhóm Công ty.

#### Thặng dư vốn cổ phần

Phân ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

#### Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

### 18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

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

#### Doanh thu cho thuê tài sản

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

#### Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

#### Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

#### Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

#### Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí trái phiếu, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

### 22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Nhóm Công ty trong năm tài chính hiện hành.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Nhóm Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: "d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở".

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

### 23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

### 24. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 24. Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

#### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

### 25. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

(ii) Trong đó:

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)**

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

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

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>121.640.267.316</b>	<b>(10.800.000.000)</b>	<b>121.249.038.316</b>	<b>(10.800.000.000)</b>
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	23.243.846.000	-	22.226.700.000	-
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (1)	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M (2)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	22.396.421.316	-	23.022.338.316	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.587.083.317</b>	<b>-</b>	<b>12.091.666.658</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (3)	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác (4)	87.083.317	-	1.591.666.658	-
<b>Cộng</b>	<b>132.227.350.633</b>	<b>(10.800.000.000)</b>	<b>133.340.704.974</b>	<b>(10.800.000.000)</b>

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

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

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

(4) Phải thu từ các cá nhân, tổ chức khác theo các hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 22.469.904.633 VND.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>529.495.340.024</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>427.044.472.447</b>	<b>(336.000.000)</b>
Ký cược, ký quỹ	41.271.850.000	-	271.100.000	-
Tạm ứng nhân viên (1)	122.443.821.255	-	81.694.398.305	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	152.944.390.133	-	145.600.717.836	-
- Ông Lâm Thành Gia (2)	17.556.338.886	-	24.810.472.000	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (3)	134.364.734.420	-	119.364.734.420	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	1.023.316.827	-	1.425.511.416	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (4)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư StarCapital (5)	34.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Me Kong	-	-	23.800.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (6)	96.500.000.000	-	96.500.000.000	-
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	10.340.576.054	-	7.386.628.343	-
Các khoản phải thu khác	11.094.702.582	(336.000.000)	10.891.627.963	(336.000.000)
Lãi dự thu	3.239.849.706	-	1.903.475.069	-
Các khoản phải thu khác	7.854.852.876	(336.000.000)	8.988.152.894	(336.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>49.653.000.000</b>	<b>-</b>	<b>49.653.000.000</b>	<b>-</b>
Phải thu về hợp tác đầu tư	48.868.000.000	-	48.868.000.000	-
- Chùa Ân Giáo (7)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- Các tổ chức, cá nhân khác	15.168.000.000	-	15.168.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	785.000.000	-	785.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược khác	785.000.000	-	785.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>579.148.340.024</b>	<b>(336.000.000)</b>	<b>476.697.472.447</b>	<b>(336.000.000)</b>

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

(2) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HDKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, chỉ cục thi hành án dân sự quận 3 đã bán đấu giá thành công nhà đất tại phường Xuân Hòa (trước đây là: phường Võ Thị Sáu, quận 3) và đã thanh toán cho Tổng Công ty số tiền 7.179.010.524 VND. Biện pháp đảm bảo thỏa thuận còn lại bao gồm số cổ phần sở hữu của ông Lâm Thành Gia tại một số doanh nghiệp và quyền sử dụng đất của một cá nhân là bên liên quan của ông Lâm Thành Gia (\*).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

(\* Xem thêm tại Thuyết minh X.1.

**7. Nợ xấu:** xem thuyết minh trang 52.

**8. Hàng tồn kho**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

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

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

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

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

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

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

(ii) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh đang sở hữu bởi Tổng Công ty và các cá nhân, tổ chức là bên liên quan được Tổng Công ty chỉ định.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tài sản cố định vô hình**

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

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

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (chi tiết xem Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuế tài chính).

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	1.631.664.000	1.631.664.000
Các nhà cung cấp khác	18.104.526.352	18.104.526.352	5.979.175.929	5.979.175.929
<b>Cộng</b>	<b>18.104.526.352</b>	<b>18.104.526.352</b>	<b>7.610.839.929</b>	<b>7.610.839.929</b>

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	748.933.829	15.357.171.174	15.198.336.667	907.768.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.048.119.040	17.534.647.262	18.595.733.375	16.987.032.927
Thuế thu nhập cá nhân	661.095.080	2.573.985.469	2.716.089.634	518.990.915
Phí sử dụng đất dự án Phú Định	-	75.343.245.118	75.343.245.118	-
Các loại thuế khác	-	1.009.157.487	1.009.157.487	-
<b>Cộng</b>	<b>19.458.147.949</b>	<b>111.818.206.510</b>	<b>112.862.562.281</b>	<b>18.413.792.178</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	22.727.273	536.772.890	581.727.436	67.681.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.461.653	-	-	14.461.653
<b>Cộng</b>	<b>37.188.926</b>	<b>536.772.890</b>	<b>581.727.436</b>	<b>82.143.472</b>
<b>17. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa			31.697.357.331	31.697.357.331
Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội			19.533.000.000	19.533.000.000
Chi phí dự án Saigonres Plaza			156.743.046.041	156.851.700.818
Các khoản trích trước khác			15.640.189.080	14.020.706.856
<b>Cộng</b>			<b>223.613.592.452</b>	<b>222.102.765.005</b>
<b>18. Phải trả khác</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			<b>436.609.203.959</b>	<b>403.843.259.194</b>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			130.171.797	270.275.896
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)			388.908.410.757	354.601.724.436
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư			3.586.104.856	7.791.791.145
Phải trả cổ tức cho cổ đông			17.907.298.381	9.601.676.739
Các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)			3.570.362.882	3.570.362.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác			22.506.855.286	28.007.428.096
<b>b. Dài hạn</b>			<b>32.083.385.550</b>	<b>32.160.214.797</b>
Nhận ký quỹ dài hạn			328.679.190	405.508.437
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (xem thuyết minh X.3) (2)			31.754.706.360	31.754.706.360
<b>Cộng</b>			<b>468.692.589.509</b>	<b>436.003.473.991</b>

(1) Trong đó:

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 324.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/API ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/AP2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

- Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần vận tải và Thương Mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 và phụ lục đính kèm.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>205.366.189.280</b>	<b>205.366.189.280</b>	<b>347.065.641.836</b>	<b>347.065.641.836</b>
<b>Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn</b>	<b>178.217.789.280</b>	<b>178.217.789.280</b>	<b>300.329.921.836</b>	<b>300.329.921.836</b>
Vay cá nhân (1)	35.467.236.000	35.467.236.000	106.098.816.000	106.098.816.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2))	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam (3)	55.000.000.000	55.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (4)	49.271.891.143	49.271.891.143	97.191.883.699	97.191.883.699
Vay dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	19.280.280.000	19.280.280.000
<i>Vay cá nhân</i>	-	-	4.280.280.000	4.280.280.000
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn (6)</i>	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn</b>	<b>27.148.400.000</b>	<b>27.148.400.000</b>	<b>15.016.000.000</b>	<b>15.016.000.000</b>
Vay cá nhân (1)	8.148.400.000	8.148.400.000	6.316.000.000	6.316.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (5)	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN 11	-	-	8.700.000.000	8.700.000.000
<b>Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>36.000.000.000</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	-	-	36.000.000.000	36.000.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(*). Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	1.000.000.000	66.100.000.000
Ông Phạm Đình Thành	6.000.000.000	51.310.750.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	7.907.437.000	7.907.437.000
Bà Trần Thị Ga	-	850.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	2.641.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Phạm Tuấn	2.288.920.000	30.833.400.000
Ông Đặng Văn Phúc	-	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.237.736.000</b>	<b>165.042.966.000</b>

(2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 23.478.662.137 VND.

(3) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 55.000.000.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty). Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 49.271.891.143 VND.
- (5) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay: 36 tháng. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Công ty mẹ). Số dư vay đến ngày 31/12/2025 là 38.000.000.000 VND.
- (6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn đầu tư dài hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 15.000.000.000 VND.
- (7) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: thanh toán các chi phí để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside (bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng) và cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside. Tài sản đảm bảo: tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 31/12/2025 là: 91.123.301.762 VND.

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

**(8) Thuyết minh chi tiết khoản trái phiếu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**21. Vốn chủ sở hữu**

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

b. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.875.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.875.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	59.999.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.874.989	59.999.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Khoản mục	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
<b>Cộng</b>	<b>5.891.826.107</b>	<b>5.891.826.107</b>

Ngoại tệ

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Ngoại tệ (USD)	137,96	3.597.583	151,16	3.558.846
<b>Cộng</b>	<b>137,96</b>	<b>3.597.583</b>	<b>151,16</b>	<b>3.558.846</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	20.452.064.321	34.965.690.852
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	9.729.147	3.475.748.326
Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	200.171.995.864	113.024.906.105
<b>Cộng</b>	<b>220.633.789.332</b>	<b>151.466.345.283</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	2.002.786.343	-
<b>Cộng</b>	<b>2.002.786.343</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	20.452.064.321	34.965.690.852
Doanh thu thuần từ hợp tác kinh doanh	9.729.147	3.475.748.326
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	198.169.209.521	113.024.906.105
<b>Cộng</b>	<b>218.631.002.989</b>	<b>151.466.345.283</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn từ bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	26.116.296.084	37.933.938.480
Giá vốn từ hoạt động hợp tác kinh doanh	15.000.000	15.000.000
Giá vốn từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	49.332.777.055	38.893.879.699
<b>Cộng</b>	<b>75.464.073.139</b>	<b>76.842.818.179</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	8.417.134.184	2.942.947.451
Lãi trái phiếu	170.400.000	179.442.740
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm trả	28.551.559.281	6.096.167.925
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.950.000.000	2.730.000.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	383.828	-
<b>Cộng</b>	<b>39.089.477.293</b>	<b>11.948.558.116</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	26.662.835.372	35.790.959.595
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.473.275.867	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	8.670.753	11.868.027
Chi phí hoạt động tài chính khác	17.111.111	48.160.067
<b>Cộng</b>	<b>36.161.893.103</b>	<b>35.850.987.689</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

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

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong 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 Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**Rủi ro lãi suất**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

#### *Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

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

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

#### *Rủi ro ngoại tệ*

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

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

#### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

#### *Rủi ro về kinh doanh bất động sản*

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

### 2. Rủi ro tín dụng

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Phải thu khách hàng*

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

*Phải thu về cho vay*

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

*Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

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

**3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	205.366.189.280	205.134.861.762	-	410.501.051.042
Phải trả người bán	18.104.526.352	-	-	18.104.526.352
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	660.092.624.614	32.083.385.550	-	692.176.010.164
<b>Cộng</b>	<b>883.563.340.246</b>	<b>237.218.247.312</b>	<b>-</b>	<b>1.120.781.587.558</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	347.065.641.836	39.696.120.000	36.867.750.000	423.629.511.836
Phải trả người bán	7.610.839.929	-	-	7.610.839.929
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	625.675.748.303	32.160.214.797	-	657.835.963.100
<b>Cộng</b>	<b>980.352.230.068</b>	<b>71.856.334.797</b>	<b>36.867.750.000</b>	<b>1.089.076.314.865</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

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

**Tài sản đảm bảo**

Tổng Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty và quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng (Thuyết minh số 16 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2025	01/01/2025
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	26.805.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>26.805.000.000</b>

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

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

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Khoa	Phó Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Huỳnh Thanh Hải	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 25/4/2025)
Bà Đỗ Trần Văn Anh	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 15/8/2025)
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025) - Trưởng Ban Kiểm soát (nộp đơn từ nhiệm ngày 27/6/2025)
Ông Trần Văn Chương	Giám đốc Đầu tư (bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Doanh thu dịch vụ	36.656.334	38.026.408
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Lãi cho vay	2.050.962.745	2.213.199.071
	Doanh thu dịch vụ	2.728.735.251	202.926.690
Ông Phạm Thu	Nhận cung cấp dịch vụ	12.773.287.038	5.823.788.426
	Lãi vay	3.768.039.682	7.626.370.595
	Nhận cung cấp dịch vụ	75.545.456	75.545.456

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Bà Trần Thị Ga	Lãi vay	-	791.848.355
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	2.772.916.302	5.522.415.663
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	1.771.789.363	3.303.371.786
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	40.504.109	40.279.450
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	795.593.699	790.131.907
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	277.123.679	267.374.371
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	696.164.384	-

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

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng	19.689.000.000	19.689.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Bán căn hộ	171.500.000	171.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cung cấp dịch vụ	3.656.982.758	738.132.626
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kầu Cộng	Cung cấp dịch vụ	888.890.488	888.890.488
<b>Cộng</b>		<b>24.406.373.246</b>	<b>21.487.523.114</b>
Trả trước cho người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị		30.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>30.000.000</b>	<b>-</b>
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	4.257.846.000	3.540.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	18.986.000.000	18.686.000.000
<b>Cộng</b>		<b>23.243.846.000</b>	<b>22.226.700.000</b>
Phải thu khác		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	1.898.630.965	993.645.999
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kầu	Phải thu khác	926.629.845	926.629.845
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	7.515.315.244	5.466.352.499
<b>Cộng</b>		<b>10.340.576.054</b>	<b>7.386.628.343</b>
Phải trả người bán		31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Nhận cung cấp dịch vụ	-	(1.631.664.000)
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>(1.631.664.000)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải trả khác		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)	
Công ty TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	(31.754.706.360)	(31.754.706.360)	
<b>Cộng</b>		<b>(35.325.069.242)</b>	<b>(35.325.069.242)</b>	
Doanh thu chưa thực hiện		31/12/2025	01/01/2025	
Ông Phạm Thu		(2.832.954.543)	(2.908.499.999)	
<b>Cộng</b>		<b>(2.832.954.543)</b>	<b>(2.908.499.999)</b>	
Các khoản vay và nợ		Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)	
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(2.641.379.000)	(2.641.379.000)	
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	(1.000.000.000)	(66.100.000.000)	
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(2.288.920.000)	(30.833.400.000)	
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(6.000.000.000)	(51.310.750.000)	
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)	
Ông Đặng Văn Phúc	Phải trả nợ vay	-	(5.000.000.000)	
Bà Trần Thị Ga	Phải trả nợ vay	-	(850.000.000)	
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(7.907.437.000)	(7.907.437.000)	
<b>Cộng</b>		<b>(43.716.398.137)</b>	<b>(188.521.628.137)</b>	

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Thông tin so sánh**

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

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

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Đinh Thị Nguyệt  
Người lập biểu

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

Nguyễn Thị Bích  
Kế toán trưởng



Phạm Thu  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

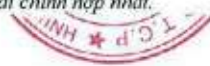
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a1. Ngắn hạn</b>	227.933.000.000	227.933.000.000	27.138.000.000	27.138.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng (1)	227.933.000.000	227.933.000.000	27.138.000.000	27.138.000.000
<b>a2. Dài hạn</b>	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>230.933.000.000</b>	<b>230.933.000.000</b>	<b>30.138.000.000</b>	<b>30.138.000.000</b>

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

(2) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP Vốn chủ sở hữu (*)
<b>b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	35.894.000.000	-	31.782.641.161	35.894.000.000	-	31.360.136.767
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.204.712.051	30.000.000.000	-	30.204.712.122
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (ii)	994.000.000	-	1.577.929.110	994.000.000	-	811.570.097
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن (ii)	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000	-	343.854.548
<b>b2. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	45.224.793.200	(496.628.184)	44.728.165.016	35.224.793.200	(496.628.184)	34.728.165.016
Công ty Cổ phần Vicosimex	16.630.000.000	-	16.630.000.000	6.630.000.000	-	6.630.000.000
Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016
<b>Cộng</b>	<b>81.118.793.200</b>	<b>(496.628.184)</b>	<b>76.510.806.177</b>	<b>71.118.793.200</b>	<b>(496.628.184)</b>	<b>66.088.301.783</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

(\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư lần lượt theo phương pháp vốn chủ sở hữu và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	49.508.633.683	30.200.000.000		52.146.726.444	33.031.829.907	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.000.000.000	7.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (*)	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	36.000.000.000	25.200.000.000	
Các đối tượng khác	1.008.633.683	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1.146.726.444	331.829.907	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến trên 3 năm

(\*) Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào thêm kể từ thời điểm trích lập dự phòng trước đó đối với khoản cho vay này vì Nhóm Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nhận bán giao tài sản đảm bảo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.10. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	230.933.000.000	-	30.138.000.000	-	230.933.000.000	30.138.000.000
- Phải thu khách hàng	198.029.022.644	(478.896.537)	164.342.349.166	(478.896.537)	197.550.126.107	163.863.452.629
- Phải thu về cho vay	132.227.350.633	(10.800.000.000)	133.340.704.974	(10.800.000.000)	121.427.350.633	122.540.704.974
- Phải thu khác	456.704.518.769	(336.000.000)	395.003.074.142	(336.000.000)	456.368.518.769	394.667.074.142
- Tiền và các khoản tương đương tiền	111.254.979.191	-	31.619.565.732	-	111.254.979.191	31.619.565.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.129.148.871.237</b>	<b>(11.614.896.537)</b>	<b>754.443.694.014</b>	<b>(11.614.896.537)</b>	<b>1.117.533.974.700</b>	<b>742.828.797.477</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	410.501.051.042	-	423.629.511.836	-	410.501.051.042	423.629.511.836
- Phải trả người bán	18.104.526.352	-	7.610.839.929	-	18.104.526.352	7.610.839.929
- Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	692.176.010.164	-	657.835.963.100	-	692.176.010.164	657.835.963.100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.120.781.587.558</b>	<b>-</b>	<b>1.089.076.314.865</b>	<b>-</b>	<b>1.120.781.587.558</b>	<b>1.089.076.314.865</b>

