

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

### **Báo cáo tài chính**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
đã được kiểm toán**

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

### Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
đã được kiểm toán



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	09 – 31



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 19 ngày 19 tháng 09 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

### **Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Bảo Huy	Thành viên
Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	Thành viên

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Ông Nguyễn Bảo Huy	Phó Tổng Giám đốc

### **Ban kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Huy	Thành viên

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

### **Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính**

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Trần Văn Châu**

Ngày 25 tháng 03 năm 2026



Số: 22-2/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:**

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán và kiểm toán viên khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo báo cáo kiểm toán độc lập số A0624221-R/MOORE AIS-C-DN4 ngày 28 tháng 03 năm 2025.

**Công ty TNHH Kiểm toán NVA**

**Phó Tổng Giám đốc**

**NGUYỄN NGỌC TUẤN**  
KIỂM TOÁN  
NVA

**Nguyễn Ngọc Tuấn**

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2837-2024-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**Kiểm toán viên**

**NGUYỄN HOÀNG HỒ NAM**

**Nguyễn Hoàng Hồ Nam**

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4308-2023-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>336.014.513.427</b>	<b>326.420.758.881</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>6.536.984.768</b>	<b>5.585.903.564</b>
1. Tiền	111		3.354.473.050	2.459.902.744
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.182.511.718	3.126.000.820
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>219.757.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		247.580.815	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(27.823.815)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>218.185.935.983</b>	<b>207.943.051.965</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	88.615.578.855	78.380.841.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.909.279	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	129.562.447.849	129.562.210.110
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>111.071.835.676</b>	<b>111.071.835.676</b>
1. Hàng tồn kho	141		111.071.835.676	111.071.835.676
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	<b>1.819.967.676</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.534.410.295
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	-	285.557.381
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>162.569.461.088</b>	<b>166.433.740.115</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>27.162.592.313</b>	<b>27.162.592.313</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	27.162.592.313	27.162.592.313
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.731.735.175</b>	<b>8.141.581.627</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	153.879.249	327.536.109
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.254.060.869)	(3.080.404.009)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	7.577.855.926	7.814.045.518
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.398.737.917)	(4.162.548.325)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>39.021.768.856</b>	<b>41.708.371.410</b>
- Nguyên giá	231		51.950.346.105	52.891.457.275
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.928.577.249)	(11.183.085.865)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>83.323.364.744</b>	<b>84.091.194.765</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	78.504.818.483	79.272.648.504
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	4.818.546.261	4.818.546.261
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>5.330.000.000</b>	<b>5.330.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		980.000.000	980.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.350.000.000	4.350.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>498.583.974.515</b>	<b>492.854.498.996</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>205.051.031.847</b>	<b>205.622.207.022</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>193.308.948.514</b>	<b>192.320.123.689</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	10.050.040.146	10.116.469.516
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	36.263.802	52.600.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.852.197.264	110.385.988
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	162.218.785.831	162.218.785.831
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	60.000.000	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	8.331.423.115	10.169.443.998
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.560.000.000	1.560.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.200.238.356	8.092.438.356
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.742.083.333</b>	<b>13.302.083.333</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	11.742.083.333	13.302.083.333
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>293.532.942.668</b>	<b>287.232.291.974</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>293.532.942.668</b>	<b>287.232.291.974</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		141.357.510.000	138.587.140.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141.357.510.000	138.587.140.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8.064.134.690	8.064.134.690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.940.837.178	10.410.556.484
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.978.486.484	8.903.486.173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.962.350.694	1.507.070.311
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>498.583.974.515</b>	<b>492.854.498.996</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị







Nguyễn Thế Vinh

Lê Thị Kim Xuyên

Trần Văn Châu

Ngày 25 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		23.852.055.670	14.946.403.677
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	23.852.055.670	14.946.403.677
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.157.462.105	7.488.683.398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.694.593.565	7.457.720.279
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	657.816.266	1.664.078.656
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	961.761.080	100.404.091
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		933.937.265	280.007.547
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.568.436.647	7.560.406.477
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.822.212.104	1.460.988.367
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	405.141.034
12. Chi phí khác	32	VI.7	251.965.352	-
13. Lợi nhuận khác	40		(251.965.352)	405.141.034
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.570.246.752	1.866.129.401
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.607.896.058	359.059.090
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.962.350.694	1.507.070.311
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	455	(11)

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	15.490.549.921	20.339.766.349
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(4.287.059.444)	(28.872.045.287)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.257.956.137)	(4.633.856.054)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(933.937.265)	(280.007.547)
5. Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(132.500.988)	(204.285.618)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	671.690.000	545.860.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(3.697.283.410)	(3.433.221.074)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.853.502.677</b>	<b>(16.537.789.231)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	657.578.527	709.117.498
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>657.578.527</b>	<b>709.117.498</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	15.225.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.560.000.000)	(362.916.667)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.560.000.000)</b>	<b>14.862.083.333</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>951.081.204</b>	<b>(966.588.400)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5.585.903.564</b>	<b>6.552.491.964</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>6.536.984.768</b>	<b>5.585.903.564</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thế Vinh

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

Ngày 25 tháng 03 năm 2026



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Năm 2025**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

## 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 19 ngày 19 tháng 09 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 19 người).

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công là:

- Kinh doanh Bất động sản;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

#### 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 1 công ty liên kết. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Công ty như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	97/10 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở, phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, hoàn thiện công trình,....	49,00	49,00

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

## 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

## 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu và phải thu khác**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

**3. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phân doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 – 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Chương trình phần mềm	03 năm

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 05 – 30 năm.

**7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc

03052  
CỔ  
T  
KIỂM  
N  
V.T.



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

**c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**d) Nguyên tắc ghi nhận chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận nợ phải trả.**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

1386  
NG  
NH  
1 TC  
VA  
HỒ



**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**14. Nguyên tắc kế toán 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 (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức



## **BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư,...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **16. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

### **18. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp 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 chịu 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 một doanh nghiệp 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 chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **19. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

### **20. Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ

**BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	17.012.420	872.538.940
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.337.460.630	1.587.363.804
Các khoản tương đương tiền (i)	3.182.511.718	3.126.000.820
<b>Cộng</b>	<b>6.536.984.768</b>	<b>5.585.903.564</b>

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 1,8%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 hưởng lãi suất là 1,8%/năm).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính	31/12/2025				01/01/2025				Đơn vị tính: VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư tài chính ngắn hạn									
Chứng khoán kinh doanh		247.580.815	219.757.000	(27.823.815)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	2.000	54.481.600	48.000.000	(6.481.600)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	1.000	27.541.250	25.300.000	(2.241.250)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MSB)	2.080	29.554.265	25.792.000	(3.762.265)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	3.000	53.780.550	49.050.000	(4.730.550)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPB)	3.150	61.091.500	53.865.000	(7.226.500)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	1.000	21.131.650	17.750.000	(3.381.650)		-	-	-	
Đầu tư tài chính dài hạn									
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		980.000.000		-		980.000.000		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (49%) (i)	98.000	980.000.000	(*)	-		980.000.000	(*)	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.350.000.000	12.840.000.000	-		4.350.000.000	12.705.000.000	-	
Công ty Cổ Phần Cấp nước Chợ Lớn	300.000	4.350.000.000	12.840.000.000	-		300.000	4.350.000.000	12.705.000.000	-

(i) Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 09 năm 2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%, tương đương 980.000.000 VND.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không xác định giá trị hợp lý do công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh	36.593.410.000	36.593.410.000
Ông Phạm Hiếu Thành	10.000.000.000	-
Bà Đặng Hồng Trúc Thu	8.850.466.000	8.850.466.000
Phải thu khách hàng khác (i)	33.171.702.855	32.936.965.855
<b>Cộng</b>	<b>88.615.578.855</b>	<b>78.380.841.855</b>

(i) Không có đối tượng nào có số dư nợ chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

Các khoản phải thu khách hàng chủ yếu là phần thanh toán còn lại khi Công ty hoàn thành hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của khách hàng. Các khoản này khách hàng sẽ thanh toán khi Công ty thực hiện xong các thủ tục trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường	7.909.259	-
<b>Cộng</b>	<b>7.909.259</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**5. Phải thu khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>129.562.447.849</b>	<b>129.562.210.110</b>
Đặt cọc dự án	96.528.461.000	96.528.461.000
Phải thu ủy thác đầu tư	20.067.840.000	20.067.840.000
Phải thu doanh thu hợp tác được phân bổ	12.961.438.475	12.961.438.475
Lãi tiền gửi dự thu	4.708.374	4.470.635
<b>Dài hạn</b>	<b>27.162.592.313</b>	<b>27.162.592.313</b>
Ký cược, ký quỹ	8.439.152.000	8.439.152.000
Phải thu hợp tác đầu tư	18.723.440.313	18.723.440.313
<b>Cộng</b>	<b>156.725.040.162</b>	<b>156.724.802.423</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Phải thu khác (tiếp theo)**

Trong đó, số dư với Bên liên quan, Bên thứ ba như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>129.562.447.849</b>	<b>129.562.210.110</b>
<b>Bên thứ ba</b>	<b>109.494.607.849</b>	<b>109.494.370.110</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	96.528.461.000
(i)		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (ii)	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu ngắn hạn khác (*)	4.708.374	4.470.635
<b>Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2a)</b>	<b>20.067.840.000</b>	<b>20.067.840.000</b>
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>	<b>27.162.592.313</b>	<b>27.162.592.313</b>
<b>Bên thứ ba</b>	<b>27.162.592.313</b>	<b>27.162.592.313</b>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (iii)	15.208.059.386	15.208.059.386
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	8.405.452.000	8.405.452.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (v)	3.515.380.927	3.515.380.927
<b>Cộng</b>	<b>156.725.040.162</b>	<b>156.724.802.423</b>

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo hợp đồng đặt cọc dự án khu nhà ở, thương mại, dịch vụ Sabinco tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) theo hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 07 năm 2020.

(ii) Khoản phải thu do phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26 tháng 04 năm 2014 về việc chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iii) Khoản tiền góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè theo hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án khu dân cư 28 ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05 tháng 09 năm 2001 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 03 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09 tháng 06 năm 2003, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12 tháng 12 năm 2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở dự án khu đất 28 ha xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh).

(iv) Khoản tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh).

(v) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT-2003 ngày 11 tháng 04 năm 2003, Hợp đồng số 08/HĐKT-2004 ngày 15 tháng 10 năm 2004 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

(\*) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-
+ Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
+ Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
- Hàng hóa bất động sản	40.502.993.312	-	40.502.993.312	-
+ 16 căn nhà phố thuộc dự án Lalaland Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp	27.091.133.399	-	27.091.133.399	-
+ Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường Long Châu, tỉnh Vĩnh Long (trước sáp nhập : Phường 9 – Thành phố Vĩnh Long)	13.411.859.913	-	13.411.859.913	-
<b>Cộng</b>	<b>111.071.835.676</b>	<b>-</b>	<b>111.071.835.676</b>	<b>-</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	1.675.041.391	3.080.404.009
Khấu hao tăng trong năm	-	-	173.656.860	173.656.860
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	1.848.698.251	3.254.060.869
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	327.536.109	327.536.109
Tại ngày cuối năm	-	-	153.879.249	153.879.249

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.365.998.982 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.365.998.982 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có tài sản cố định hữu hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.804.256.116</b>	<b>172.337.727</b>	<b>11.976.593.843</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.990.210.598	172.337.727	4.162.548.325
Khấu hao tăng trong năm	236.189.592	-	236.189.592
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.226.400.190</b>	<b>172.337.727</b>	<b>4.398.737.917</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	7.814.045.518	-	7.814.045.518
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>7.577.855.926</b>	<b>-</b>	<b>7.577.855.926</b>

(\*) Quyền sử dụng đất 441,3 m<sup>2</sup> tại 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn sử dụng đến ngày 28 tháng 01 năm 2058.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 172.337.727 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 172.337.727 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay.

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nguyên Giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	52.891.457.275	11.183.085.865	41.708.371.410
Số tăng trong năm	-	1.891.886.472	-
Số giảm trong năm	941.111.170	146.395.088	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>51.950.346.105</b>	<b>12.928.577.249</b>	<b>39.021.768.856</b>

Bất động sản đầu tư chủ yếu là nhà ở, căn hộ và các quyền sử dụng đất tại dự án Felisa Riverside, Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh; Khu dân cư Bùi Minh Trực II, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; Chung cư Xóm Dăm, Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh; và các bất động sản khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.059.318.463 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.458.749.602 đồng).

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư cuối năm dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 3.624.332.233 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.757.335.253 đồng).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trực III Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	69.710.429.740	69.710.429.740
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	8.794.388.743	9.562.218.764
<b>Cộng</b>	<b>78.504.818.483</b>	<b>79.272.648.504</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	4.818.546.261	4.818.546.261
<b>Cộng</b>	<b>4.818.546.261</b>	<b>4.818.546.261</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2b)	2.079.614.479	2.079.614.479	2.147.546.431	2.147.546.431
Bên thứ ba	7.970.425.667	7.970.425.667	7.968.923.085	7.968.923.085
Công ty TNHH Đầu tư Và Vốn góp Shine	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000	7.250.000.000
Các khoản khác (i)	720.425.667	720.425.667	718.923.085	718.923.085
<b>Cộng</b>	<b>10.050.040.146</b>	<b>10.050.040.146</b>	<b>10.116.469.516</b>	<b>10.116.469.516</b>

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên thứ ba		
Người mua trả trước khác	36.263.802	52.600.000
<b>Cộng</b>	<b>36.263.802</b>	<b>52.600.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	537.894.314	-	537.894.314
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.322.338.677	132.500.988	1.189.837.689
Thuế thu nhập cá nhân	110.385.988	192.725.796	178.646.523	124.465.261
Các loại thuế khác	-	369.891.152	369.891.152	-
<b>Cộng</b>	<b>110.385.988</b>	<b>2.422.849.939</b>	<b>681.038.663</b>	<b>1.852.197.264</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	285.557.381	285.557.381	-	-
<b>Cộng</b>	<b>285.557.381</b>	<b>285.557.381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên Thứ ba</b>		
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước sáp nhập: Khu dân cư xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh)	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.433.895.000	34.433.895.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (trước sáp nhập : Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)	922.127.539	922.127.539
<b>Cộng</b>	<b>162.218.785.831</b>	<b>162.218.785.831</b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên Thứ ba</b>		
Tiền cho thuê nhà thu trước nhiều kỳ	60.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên thứ ba (i)</b>		
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	5.021.144.174	6.748.446.877
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.155.000.000	1.155.000.000
Đặt cọc cho thuê nhà và mặt bằng	1.480.000.000	1.543.100.000
Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	642.279.121	718.379.121
Kinh phí công đoàn	28.481.820	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	4.518.000	4.518.000
<b>Cộng</b>	<b>8.331.423.115</b>	<b>10.169.443.998</b>

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có khoản phải trả khác ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>1.560.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i)	1.560.000.000	1.560.000.000	1.560.000.000	1.560.000.000
– Vay dài hạn đến hạn trả				
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>13.302.083.333</b>	<b>-</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>11.742.083.333</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (i)	13.302.083.333	-	1.560.000.000	11.742.083.333
<b>Cộng</b>	<b>14.862.083.333</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>13.302.083.333</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng tín dụng số 171/VCB-KHDN-CVTDH/2024 ngày 26 tháng 07 năm 2024, kỳ hạn 10 năm, lãi suất ưu đãi là 6,6%/năm áp dụng trong 2 năm đầu tiên, sau đó lãi suất sẽ được áp dụng theo công thức: Sản lãi suất cho vay = Min (A;B). Trong đó, A: lãi suất cho vay theo quy định lãi suất cho vay trung dài hạn thông thường theo quy định của VCB trong từng thời kỳ; B: Lãi suất cơ sở (Trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân 12 tháng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng Giám Đốc VCB trong từng thời kỳ) + Biên độ. Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Khu nhà phố Tân Quy Tây tại Phường Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp (địa chỉ trước sáp nhập : Xã Tân Quy Tây, Thành Phố Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất Thửa đất số 21 và Thửa đất số 22, Tờ bản đồ số 102, có địa chỉ tại Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước sáp nhập: Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 195/NHNT-KH/TC/21 ngày 02/06/2021. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.302.083.333 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.560.000.000 đồng).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	10.565.186.173	287.386.921.663
Lãi trong năm trước					1.507.070.311	1.507.070.311
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(633.000.000)	(633.000.000)
Trích quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành					(474.800.000)	(474.800.000)
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh						
Số dư cuối năm trước	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	(553.900.000)	(553.900.000)
Số dư đầu năm nay	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	10.410.556.484	287.232.291.974
Lãi trong năm nay					7.962.350.694	7.962.350.694
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)					(2.770.370.000)	-
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.770.370.000				(633.000.000)	(633.000.000)
Trích quỹ hoạt động và thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành					(474.800.000)	(474.800.000)
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh						
Số dư cuối năm	141.357.510.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	(553.900.000)	(553.900.000)
					13.940.837.178	293.532.942.668

(\*) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu 2% theo Nghị quyết số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2025.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ %	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00	28.274.400.000	20.00	27.720.000.000
Công ty TNHH Thương mại N.T.P	10,40	14.701.560.000	10.40	14.413.300.000
Ông Trần Văn Châu	9,59	13.554.700.000	9.59	13.288.930.000
Vốn góp của các đối tượng khác	60,01	84.826.850.000	60.01	83.164.910.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>141.357.510.000</b>	<b>100.00</b>	<b>138.587.140.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	138.587.140.000	138.587.140.000
Vốn góp tăng trong năm	2.770.370.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	141.357.510.000	138.587.140.000
Cổ tức đã chia	2.770.370.000	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>14.135.751</b>	<b>13.858.714</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>14.135.751</b>	<b>13.858.714</b>
- Cổ phiếu phổ thông	14.135.751	13.858.714
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>14.135.751</b>	<b>13.858.714</b>
- Cổ phiếu phổ thông	14.135.751	13.858.714
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	13.498.445.406	5.109.489.980
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	10.353.610.264	9.836.913.697
<b>Cộng</b>	<b>23.852.055.670</b>	<b>14.946.403.677</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	2.608.582.142	3.976.699.473
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.548.879.963	3.511.983.925
<b>Cộng</b>	<b>6.157.462.105</b>	<b>7.488.683.398</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	57.816.266	99.139.329
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	942.056.707
Cổ tức được chia	600.000.000	593.841.500
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	29.041.120
<b>Cộng</b>	<b>657.816.266</b>	<b>1.664.078.656</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	933.937.265	280.007.547
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	334.437.675
Trích lập/(Hoàn nhập) Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	27.823.815	(521.526.688)
Chi phí tài chính khác	-	7.485.557
<b>Cộng</b>	<b>961.761.080</b>	<b>100.404.091</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí dụng cụ quản lý	3.990.000	14.758.586
Chi phí nhân viên quản lý	5.742.458.972	5.353.687.500
Chi phí khấu hao	409.846.452	409.846.452
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	70.327.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.721.794	503.720.249
Các khoản chi phí quản lý khác	1.123.419.429	1.208.066.557
<b>Cộng</b>	<b>7.568.436.647</b>	<b>7.560.406.477</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí trích trước dự án	-	405.141.034
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>405.141.034</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính về thuế	251.965.352	-
<b>Cộng</b>	<b>251.965.352</b>	<b>-</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 17% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.570.246.752	1.866.129.401
Các khoản điều chỉnh	(112.034.648)	(70.833.953)
- Các khoản điều chỉnh tăng	487.965.352	523.007.547
- Các khoản điều chỉnh giảm	600.000.000	593.841.500
Lợi nhuận tính thuế	9.458.212.104	1.795.295.448
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.607.896.058</b>	<b>359.059.090</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.962.350.694	1.507.070.311
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(1.672.093.646)	(1.661.700.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.290.257.048	(154.629.689)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.135.751	14.135.751
<b>Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>455</b>	<b>(11)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm trước đã được trình bày lại do trong năm nay Công ty phân phối các Quỹ năm trước và phát hành cổ phiếu để chia cổ tức theo Nghị quyết số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2025. Năm nay, Công ty tạm trích 8% Quỹ khen thưởng phúc lợi, 7% Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh, 6% Quỹ khen thưởng và Quỹ hoạt động HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, dụng cụ	3.990.000	14.758.586
Chi phí nhân công	5.742.458.972	5.353.687.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.301.732.924	2.406.860.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.976.117.421	503.720.249
Chi phí khác bằng tiền	1.166.700.142	1.208.066.557
<b>Cộng</b>	<b>12.190.999.459</b>	<b>9.487.093.171</b>

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

**1. Các giao dịch không sử dụng tiền trong năm**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	2.770.370.000	-

**2. Các khoản vay trong năm**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	15.225.000.000

**3. Các khoản trả nợ gốc vay trong năm**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số tiền thực trả gốc vay theo kế ước thông thường	(1.560.000.000)	(362.916.667)

**VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan.

Trong năm, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Công ty liên kết
Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc

**a) Chi phí dịch vụ**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	1.287.857.737	4.162.545.362

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

- b) Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt khác trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị</b>	<b>324.000.000</b>	<b>336.000.000</b>
Ông Trần Văn Châu	84.000.000	84.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Bảo Huy	60.000.000	52.000.000
Ông Dương Thế Quang	-	20.000.000
Ông Nguyễn Anh Kiệt	-	20.000.000
Bà Lê Thị Thanh Ngân	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	60.000.000	40.000.000
<b>Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát</b>	<b>132.000.000</b>	<b>132.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Ngọc Lan	-	12.000.000
Ông Nguyễn Xuân Dũng	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Tấn Huy	36.000.000	24.000.000
<b>Ban Giám đốc và Hội đồng Quản Trị</b>	<b>1.631.873.825</b>	<b>1.582.482.619</b>
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Trần Văn Châu	975.900.000	944.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	345.332.125	337.712.292
Ông Nguyễn Bảo Huy	310.641.700	300.770.327
<b>Thành viên Ban kiểm soát và Kế toán trưởng</b>	<b>523.421.888</b>	<b>454.223.094</b>
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Nguyễn Xuân Dũng	226.500.000	215.800.000
Bà Lê Thị Kim Xuyên	296.921.888	238.423.094
<b>Cộng</b>	<b>2.611.295.713</b>	<b>2.504.705.713</b>

**2. Số dư công nợ với các bên liên quan**

- a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Trần Tuấn Đạt (i)	20.067.840.000	20.067.840.000
<b>Cộng</b>	<b>20.067.840.000</b>	<b>20.067.840.000</b>

(i) Khoản phải thu ông Trần Tuấn Đạt theo Hợp đồng ủy thác số 10/HĐUT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

- b) Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	264.203.098	332.135.050
<b>Cộng</b>	<b>2.079.614.479</b>	<b>2.147.546.431</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**2. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISIC kiểm toán.

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

Trong năm, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục.

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thế Vinh**

**Kế toán trưởng**



**Lê Thị Kim Xuyên**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

  
**Trần Văn Châu**

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

