

CÔNG TY CỔ PHẦN MAI LAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 25

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng quản trị Công ty Cổ phần Mai Lan (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 Mai Lan được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0302694361 ngày 16 tháng 08 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 08 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đình Huy

Chủ tịch (Từ ngày 12 tháng 06 năm 2025)

Ông Nguyễn Hữu Ước

Thành viên

Bà Cao Thị Ánh Thư

Thành viên

Giám đốc

Ông Nguyễn Đình Huy

Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Bùi Như Khuê

Trưởng ban

Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

Thành viên

Bà Nguyễn Thị Bích Loan

Thành viên.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Rồng Việt đã thực hiện kiểm toán các 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.

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.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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.

Thay mặt Hội Đồng quản trị



Nguyễn Đình Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số: 850.2026/VADC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Mai Lan

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Mai Lan được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 25, 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội Đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 Hội Đồng quản trị 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

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 Mai Lan 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026
Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Rồng Việt



Vũ Tiến Sỹ – Giám đốc

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 2863-2024-201-1

Lê Hoàng Tuyên – Kiểm toán viên

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0622-2024-201-1

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		106.184.131.632	118.645.247.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	91.284.301	775.242.221
1. Tiền	111		91.284.301	775.242.221
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		104.653.331.381	114.160.218.511
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	6.270.000.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		500.030	500.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	582.000.000	9.261.808.603
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	97.800.831.351	104.897.909.908
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.439.515.950	3.709.786.900
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.523.048	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6.b	1.437.992.902	3.709.786.900
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.392.910.296	8.785.820.580
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		800.000.000	800.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(800.000.000)	(800.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.392.910.296	8.785.820.580
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	4.392.910.296	8.785.820.580
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		110.577.041.928	127.431.068.212

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		32.764.017.033	48.086.877.213
I. Nợ ngắn hạn	310		4.344.870.394	24.537.166.262
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.5	218.466.361	956.449.263
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6.a	666.114.939	1.170.484.153
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.7	91.380.822	496.530.013
4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.9a	238.644.312	238.644.312
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.8a	718.485.507	2.403.280.068
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	2.400.000.000	19.260.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.778.453	11.778.453
II. Nợ dài hạn	330		28.419.146.639	23.549.710.951
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.9b	9.287.240.939	9.525.885.251
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.8b	3.531.905.700	14.023.825.700
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	15.600.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		77.813.024.895	79.344.190.999
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	77.813.024.895	79.344.190.999
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		62.092.800.000	62.092.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		62.092.800.000	62.092.800.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.039.227.587	4.039.227.587
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.680.997.308	13.212.163.412
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		10.107.523.412	16.437.561.196
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.573.473.896	(3.225.397.784)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		110.577.041.928	127.431.068.212

Người lập/ Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Thùy Linh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Đình Huy

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 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		13.751.742.054	9.788.422.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	13.751.742.054	9.788.422.978
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.997.089.236	11.010.586.651
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.754.652.818	(1.222.163.673)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	634.147.947	1.137.064.085
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.561.731.360	2.363.569.819
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.561.731.360	1.544.936.492
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	169.309.696	529.303.076
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.657.759.709	(2.977.972.483)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	168.052.956
12. Chi phí khác	32	VI.7	84.285.813	407.037.851
13. Lợi nhuận khác	40		(84.285.813)	(238.984.895)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.573.473.896	(3.216.957.378)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	8.440.406
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.573.473.896	(3.225.397.784)
18. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70			

Người lập/ Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Thùy Linh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Đình Huy

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.573.473.896	(3.216.957.378)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao bất động sản đầu tư	02	-	265.475.115
- Các khoản dự phòng	03	-	800.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(619.666.268)	(1.136.587.475)
- Chi phí lãi vay	06	1.561.731.360	1.544.936.492
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.515.538.988	(1.743.133.246)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	2.934.095.723	32.598.675.969
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(13.050.529.616)	(4.509.481.532)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.392.910.284	(8.785.820.580)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.892.587.399)	(564.586.258)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.088.181)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.100.572.020)	16.968.566.172
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu từ nhượng bán bất động sản đầu tư	22		
2. Tiền chi cho vay	23	(1.200.000.000)	(9.261.808.603)
3. Tiền thu hồi cho vay	24	9.879.808.603	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	782.920.022	1.051.762.672
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	9.462.728.625	(8.210.045.931)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	19.200.000.000	19.260.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(20.460.000.000)	(21.052.631.500)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.786.114.525)	(6.209.280.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(5.046.114.525)	(8.001.911.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(683.957.920)	756.608.741
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	775.242.221	18.633.480
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	91.284.301	775.242.221

Người lập/ Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Thùy Linh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Đình Huy

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Mai Lan là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302694361, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 08 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 8 năm 2025.

Hình thức sở hữu vốn: Trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Tên tiếng anh: MAILAN JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: MAILAN JSC.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 Công ty sử dụng nguồn nhân lực thuê ngoài cho công tác doanh nghiệp.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh : Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là : Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- 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.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Các khoản tương đương là 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 các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4 Nguyên tắc kế toán phải thu cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Hội đồng Thành viên thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kê toán.

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

Các chi phí trả trước 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 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.

6. 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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 hóa) 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 hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

9 Vốn chủ sở hữu

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

10 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; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ theo kết quả phần 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 tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu (tiếp theo)**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi từ hợp tác kinh doanh.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

12. 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; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

13. 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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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; 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; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

15. 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 phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16 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.

17 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 Ban Giám đốc 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 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 Ban Giám đốc, 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 Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	-	615.333
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	91.284.301	774.626.888
Cộng	91.284.301	775.242.221

2 Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (xem thuyết minh VIII.3)	6.270.000.000	-	-	-
Cộng	6.270.000.000	-	-	-

3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (xem thuyết minh VIII.3) (*)	582.000.000	-	9.261.808.603	-
Cộng	582.000.000	-	9.261.808.603	-

(*) Phải thu từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho vay số 06/2024/ML/HĐCV ngày 14/11/2024 và 07/2024/ML/HĐCV ngày 19/12/2024. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Lãi suất cho vay: 9%/năm. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 582.000.000 VND.

4. Phải thu khác ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	97.800.831.351	-	104.897.909.908	-
Phải thu về lãi cho vay	143.507	-	248.222.064	-
Phải thu hộ	-	-	50.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (i)	94.518.687.844	-	101.317.687.844	-
Phải thu khác	3.282.000.000	-	3.282.000.000	-
Cộng (*)	97.800.831.351	-	104.897.909.908	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác ngắn hạn (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	94.518.831.351	-	101.565.909.908	-
Phải thu là các đối tượng khác	3.282.000.000	-	3.332.000.000	-
Cộng	97.800.831.351	-	104.897.909.908	-

(i) Trong đó, khoản trả trước theo thỏa thuận thanh lý số 01/2024/TT-TAGAMEX ngày 05/6/2024 giữa Công ty Cổ phần Mai Lan và Công ty Cổ phần May Tiến Phát về việc hoàn trả toàn bộ diện tích sản thương mại đã thuê thuộc tòa nhà chung cư Jamona Heights. Theo đó, Công ty Cổ phần Mai Lan đã thanh toán sau khi trừ tiền thuê cho thời gian đã thuê và số tiền Công ty Cổ phần May Tiến Phát phải trả cho Công ty là 113.887.687.844 VND với thời hạn chậm nhất là ngày 31/12/2024. Công văn gia hạn số 27A/2025/CV-MTP ngày 3/11/2025, May Tiến Phát xin gia hạn thanh toán 30% trước ngày 30/6/2026 và 70% còn lại trước ngày 31/12/2026. Khoản phải thu này của Công ty Cổ phần May Tiến Phát được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan theo biên bản thỏa thuận ngày 02/3/2026. Số tiền còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là: 94.518.687.844 VND.

5 Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	62.042.401	62.042.401	663.615.183	663.615.183
Phải trả người bán khác	156.423.960	156.423.960	292.834.080	292.834.080
Cộng	218.466.361	218.466.361	956.449.263	956.449.263

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	504.369.214	1.184.523.184	1.688.892.398	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	666.114.939	-	-	666.114.939
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.336.475	4.336.475	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.161.677.985	4.161.677.985	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	87.285.812	87.285.812	-
Cộng	1.170.484.153	5.437.823.456	5.942.192.670	666.114.939

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

b. Phải thu	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.709.786.900	18.123.886.852	15.852.092.854
Cộng	3.709.786.900	18.123.886.852	15.852.092.854	1.437.992.902
c. Khấu trừ	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	Thuế giá trị gia tăng	-	141.598.953	140.075.905
Cộng	-	141.598.953	140.075.905	1.523.048

7. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay phải trả	91.380.822	496.530.013
Cộng	91.380.822	496.530.013

8. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Các khoản phải trả BHXH, BHYT, BHTN	29.119.409	29.119.409
Các đối tượng khác	689.366.098	600.177.098
Cộng	718.485.507	2.403.280.068
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.531.905.700	14.023.825.700
Cộng	3.531.905.700	14.023.825.700

9. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	238.644.312	238.644.312
Tiền cho thuê nhận trước	238.644.312	238.644.312
b. Dài hạn	9.287.240.939	9.525.885.251
Tiền cho thuê nhận trước	9.287.240.939	9.525.885.251
Cộng	9.525.885.251	9.764.529.563

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Vay từ các bên liên quan (*)	-	-	19.260.000.000	19.260.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	2.400.000.000	2.400.000.000		
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Tân Bình	2.400.000.000	2.400.000.000	-	-
Cộng	2.400.000.000	2.400.000.000	19.260.000.000	19.260.000.000
b. Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Tân Bình	15.600.000.000	15.600.000.000	-	-
Cộng	15.600.000.000	15.600.000.000	-	-

(*) Trình bày thông tin chi tiết khoản vay tại Ngân hàng như sau:

Vay dài hạn theo Hợp đồng tín dụng số 0109/2024/HĐTD-OCB-DN ngày 15/10/2024 với:

- Hạn mức cho vay: 19.200.000.000 VND;

- Thời hạn vay: 96 tháng;

- Mục đích: bù đắp chi phí nộp tiền thuê đất/tiền thuê đất bổ sung tại địa chỉ 856 (số cũ 129) Âu Cơ, phường 14, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh (cũ);

- Lãi suất vay: 10,9%/năm;

- Biện pháp đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 là Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh bao gồm:

+ Bất động sản tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12AB, địa chỉ KCN Sóng Thần 1, Phường Dĩ An, TP. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T704182 do UBND Tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/10/2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số phát hành 747242594200459 do UBND Tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/12/2007.

+ Bất động sản tại thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 2; địa chỉ: Thị Trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 850543 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Long An cấp ngày 23/04/2019.

+ Bất động sản tại thửa đất số 4658, tờ bản đồ số 2; địa chỉ: Thị Trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 536460 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 15/09/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	62.092.800.000	4.039.227.587	22.646.841.196	88.778.868.783
Lỗi trong năm	-	-	(3.225.397.784)	(3.225.397.784)
Cổ tức năm 2022	-	-	(4.184.918.500)	(4.184.918.500)
Cổ tức năm 2023	-	-	(2.024.361.500)	(2.024.361.500)
Số dư cuối năm trước	62.092.800.000	4.039.227.587	13.212.163.412	79.344.190.999
Số dư đầu năm nay	62.092.800.000	4.039.227.587	13.212.163.412	79.344.190.999
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.573.473.896	1.573.473.896
Cổ tức năm 2024	-	-	(3.104.640.000)	(3.104.640.000)
Số dư cuối năm nay	62.092.800.000	4.039.227.587	11.680.997.308	77.813.024.895

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	65,20%	40.487.230.000	40.487.230.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	24,96%	15.500.000.000	15.500.000.000
Tổng Công ty Công nghiệp In Bao bì Liksin	4,17%	2.587.200.000	2.587.200.000
Các cổ đông khác	5,67%	3.518.370.000	3.518.370.000
Cộng	100,00%	62.092.800.000	62.092.800.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của chủ sở hữu	62.092.800.000	62.092.800.000
Vốn góp đầu năm	62.092.800.000	62.092.800.000
Vốn góp cuối năm	62.092.800.000	62.092.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(3.104.640.000)	(6.209.280.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.209.280	6.209.280
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.209.280	6.209.280
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>6.209.280</i>	<i>6.209.280</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.209.280	6.209.280
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>6.209.280</i>	<i>6.209.280</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cho thuê mặt bằng	13.751.742.054	9.788.422.978
Cộng	13.751.742.054	9.788.422.978
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn cho thuê mặt bằng	10.997.089.236	11.010.586.651
Cộng	10.997.089.236	11.010.586.651
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi	14.481.679	476.610
Lãi cho vay	619.666.268	84.824.803
Lãi hợp tác đầu tư	-	1.051.762.672
Cộng	634.147.947	1.137.064.085
4. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	1.561.731.360	1.544.936.492
Dự phòng đầu tư	-	800.000.000
Chi phí khác	-	18.633.327
Cộng	1.561.731.360	2.363.569.819

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Thuế, phí, lệ phí	37.169.040	105.507.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.644.056	415.659.284
Chi phí bằng tiền khác	15.496.600	8.136.672
Cộng	169.309.696	529.303.076
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ vi phạm hợp đồng	-	3.840.000
Thu nhập khác	-	164.212.956
Cộng	-	168.052.956
7. Chi phí khác		
Tiền phạt chậm nộp	77.464.062	395.620.599
Tiền phạt vi phạm hành chính	6.821.750	-
Chi phí khác	1	11.417.252
Cộng	84.285.813	407.037.851
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	265.475.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.113.733.292	10.666.277.940
Chi phí khác bằng tiền	15.496.600	8.136.672
Cộng	11.129.229.892	10.939.889.727
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.573.473.896	(3.216.957.378)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	236.266.289	1.855.255.678
- Các khoản điều chỉnh tăng	236.266.289	1.855.255.678
+ Chi phí không được trừ	84.285.813	395.620.599
+ Lãi vay theo NĐ132	151.980.476	1.459.635.079
3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2+3)	1.809.740.185	(1.361.701.700)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
4. Chuyển lỗ từ năm trước	(1.809.740.185)	-
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm này	-	8.440.406
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	19.200.000.000	19.260.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(20.460.000.000)	(21.052.631.500)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Công ty không có 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.

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

Không có sự kiện quan trọng nào 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.

3. Giao dịch với các bên liên quan**a Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty mẹ
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Bên liên quan
Thành viên Hội đồng Quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)**b. Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:**

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
	Lãi đi vay	-	(38.237.508)
	Lãi cho vay	619.666.268	84.824.803
	Thu lãi cho vay	704.347.564	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thu hồi gốc cho vay	8.679.808.603	-
	Cổ tức	2.024.361.500	-
	Thuê mặt bằng	(89.339.451)	(104.036.700)
	Cung cấp dịch vụ	9.588.490.743	-
	Trả nợ gốc vay	19.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Thanh toán lãi vay	1.026.798.904	-
	Lãi đi vay	(27.815.343)	(998.983.561)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Chia cổ tức	775.000.000	1.550.000.000
	Thu tiền thanh lý hợp đồng	(6.799.000.000)	(108.256.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Thu góp vốn HTKD	-	1.051.762.672
	Lợi nhuận HTKD	-	18.860.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	695.232.000	637.296.000

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

Phải thu khác	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Nội Thất 68	-	84.824.803
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	143.507	163.397.261
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	94.518.687.844	101.317.687.844
Cộng	94.518.831.351	101.565.909.908

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)**c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:****Phải thu khách hàng ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

6.270.000.000 -

Cộng**6.270.000.000 -****Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín

- 524.400.000

Ông Đặng Hồng Anh

52.142.400 110.605.090

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

9.900.001 28.610.093

Cộng**62.042.401 663.615.183****Phải thu về cho vay**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

582.000.000 9.261.808.603

Cộng**582.000.000 9.261.808.603****Vay và nợ thuê tài chính**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công

- 19.260.000.000

Cộng**- 19.260.000.000****4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**Nguyễn Ngọc Thùy Linh
Kế toán trưởng & Người lập biểuTp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 3 năm 2026Nguyễn Đình Huy
Chủ tịch HĐQT