

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



# MỤC LỤC

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Sơ đồ tổ chức Công ty
- Ban lãnh đạo Công ty
- Các phòng, ban trực thuộc Công ty

## II. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Kết quả hoạt động năm 2025

- Tổng quan kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025
- Tình hình lao động
- Bối cảnh hoạt động năm 2025
- Sản lượng tiêu thụ
- Kết quả hoạt động SXKD của công ty
- Tình hình tài chính
- Phân phối lợi nhuận
- Tình hình gia hạn thuê đất
- Tình hình thu hồi công nợ DIC

### 2. Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2026

- Bối cảnh chung năm 2026
- Dự kiến sản lượng tiêu thụ
- Dự kiến kết quả hoạt động SXKD
- Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận

## III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2025
- Đánh giá về các mặt hoạt động của HĐQT
- Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc
- Thành viên HĐQT và BKS
- Các văn bản của HĐQT trong năm 2025

## IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát
- Hoạt động của Ban kiểm soát
- Kết quả thẩm định báo cáo tài chính

## V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Bảng thuyết minh báo cáo tài chính

## I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

|                                   |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tên giao dịch</b>              | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN<br/>SAIGON DEVELOPMENT CORPORATION<br/>SD.CORP (SDC)</b>                                                                |
| <b>Giấy CNĐKDN</b>                | <b>0302817052, đăng ký lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2003 của Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 9 năm 2022</b> |
| <b>Vốn điều lệ</b>                | <b>50,000,000,000 đồng</b>                                                                                                                                    |
| <b>Trụ sở đăng ký của Công ty</b> | <b>213/13 Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh</b>                                                                                            |
| <b>Nhà máy sản xuất</b>           | <b>Số 65 đường 12, Khu phố 1, Phường Long Bình, Tp. Hồ Chí Minh</b>                                                                                           |
| <b>Điện thoại</b>                 | <b>(028) 37 325 534 – 37 325 363</b>                                                                                                                          |
| <b>Website</b>                    | <b>www.sdc.com.vn</b>                                                                                                                                         |
| <b>Email</b>                      | <b>sdc-info@sdc.com.vn</b>                                                                                                                                    |

#### Vị trí địa lý

Diện tích mặt bằng hơn 6ha, tọa lạc bên phải phía Nam cầu Đồng Nai, giữa trung tâm tam giác kinh tế Tp. Hồ Chí Minh – Bình Dương và Đồng Nai, cách cảng nước sâu Cái Mép khoảng 55 km, cách Sân Bay Quốc Tế Long Thành khoảng 30 km. Nằm dọc Quốc lộ 1A, sát cảng biển Bình Dương và tiếp giáp sông Đồng Nai; cầu cảng của SDC có khả năng tiếp nhận được tàu có trọng tải đến 3,000 tấn.

### 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- Công Ty Cổ Phần Phát Triển Sài Gòn tiền thân là Nhà Máy Xi Măng Sài Gòn – Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo quyết định 151/QĐ-UB ngày 19/7/1978 của Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh.
- Năm 1991: bên cạnh việc sản xuất các loại xi măng dân dụng, nhà máy tham gia sản xuất xi măng dầu khí, xi măng bèn sun phát để phục vụ cho việc xây dựng các giếng khoan dầu khí ngoài khơi thềm lục địa Việt Nam và các công trình xây dựng cảng biển.
- Năm 2003: chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Xi Măng Sài Gòn.
- Năm 2006: Công ty mở rộng hoạt động sản xuất thêm ngành Chế biến gỗ xuất khẩu.
- Năm 2007: Công ty đổi tên thành Công Ty Cổ Phần Phát Triển Sài Gòn.
- Năm 2012: Công ty phát triển mạnh mẽ xi măng chuyên dùng.
- Năm 2017: Công ty đầu tư sản xuất xi măng theo công nghệ trộn, chuẩn bị cho hoạt động của trạm phân phối và tiếp nhận xi măng.
- Năm 2018: đầu tư hệ thống tiếp nhận nguyên vật liệu bột.
- Năm 2020: Đầu tư hoàn thiện hệ thống tiếp nhận nguyên vật liệu bột.

- Năm 2022: Cải tiến hệ thống tiếp nhận nguyên vật liệu bột và dây chuyền Pilot sản xuất sản phẩm sau xi măng.
- Năm 2023 – 2024: Đầu tư hệ thống tiếp nhận nguyên vật liệu rời và dây chuyền sản xuất sản phẩm sau xi măng.
- Năm 2024: Bổ sung và sửa đổi chi tiết một số ngành nghề kinh doanh liên quan đến khai thác kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Năm 2025: Đầu tư hạ tầng phục vụ dịch vụ kho bãi, lưu giữ hàng hóa.

### 3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

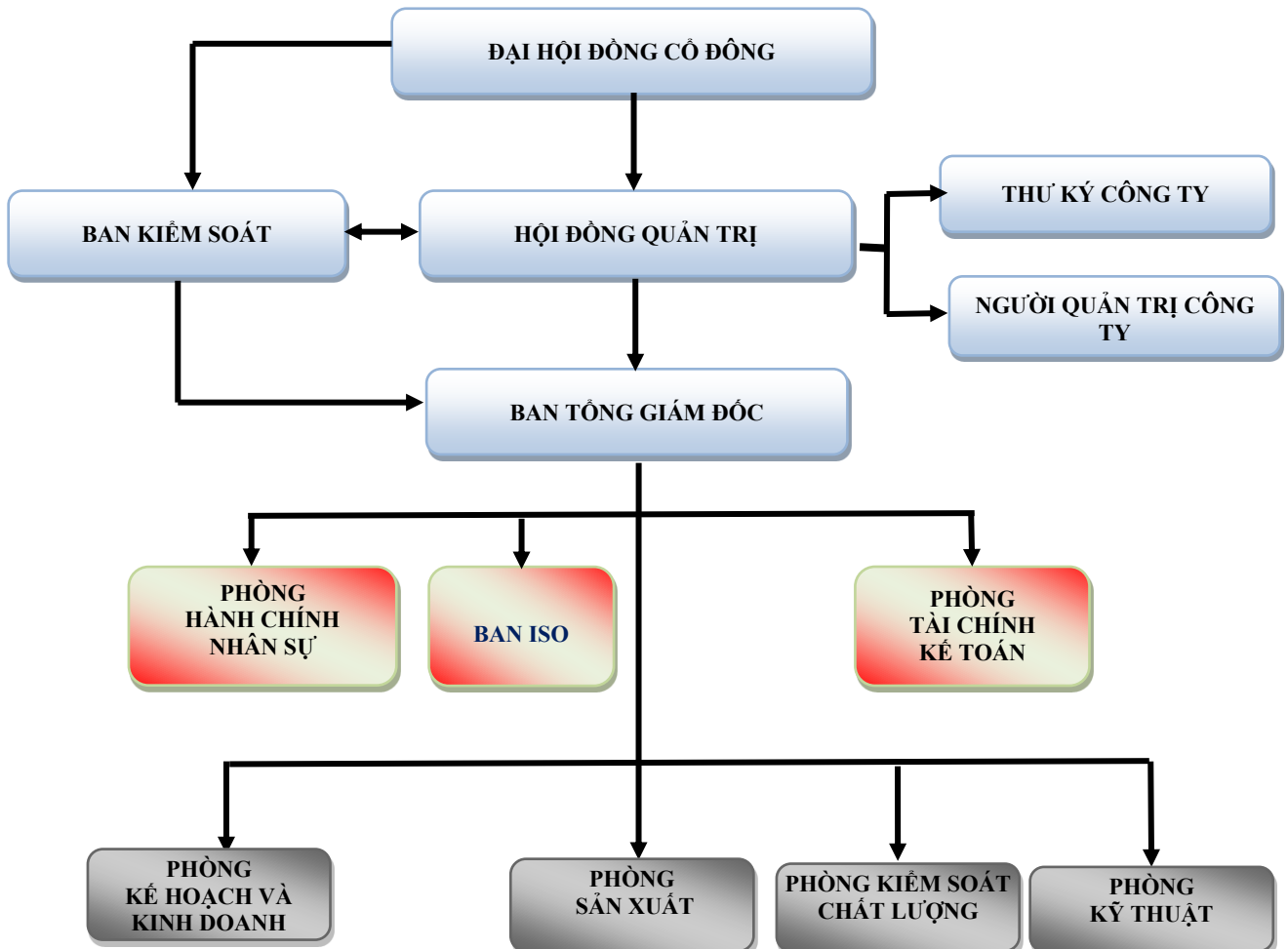
#### NGÀNH NGHỀ

- Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các sản phẩm gốc xi măng.
- Cảng thủy nội địa Xi Măng Sài Gòn nhập nguyên liệu phục vụ sản xuất.
- Khai thác kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Và các ngành nghề khác theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

#### ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Tham gia thị trường nội địa xi măng trong bán kính 300km (khu vực Đông Nam Bộ, Miền Trung và Miền Tây) và xuất khẩu các sản phẩm gốc xi măng.

### 4. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY





## 5. BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **NGUYỄN THẾ DŨNG**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **ĐẶNG CAO KHANH**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà **NGUYỄN THỊ HƯƠNG NGÂN**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **HOÀNG KIỀU PHONG**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bà **TẠ THU HÀ**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### BAN KIỂM SOÁT

Bà **TRẦN THỊ MỸ THANH**  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Ông **NGUYỄN TÔN NHÂN**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Ông **NGUYỄN NGỌC SƠN**  
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông **ĐẶNG CAO KHANH**  
TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG **TÔN THẮT MẠNH HÙNG**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

## 6. CÁC PHÒNG BAN TRỰC THUỘC CÔNG TY

Công ty có 07 phòng ban chức năng trực thuộc

### Lĩnh vực sản xuất chính:

- Sản xuất các loại xi măng dân dụng, xi măng đặc chủng, xi măng bền sun phát phục vụ cho việc xây dựng dân khoan dầu khí, các công trình trong vùng ngập mặn và các sản phẩm gốc xi măng.

### Các phòng, ban chức năng trực thuộc công ty

- Ban ISO công ty
- Phòng Hành chính nhân sự
- Phòng Tài chính kế toán
- Phòng Kế hoạch và kinh doanh
- Phòng Chất lượng
- Phòng Kỹ thuật
- Phòng Sản xuất

## II. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

### 1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

#### 1.1 Tổng quan kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025:

- Tổng doanh thu: 508.96 tỷ đồng đạt 93.86% so với cùng kỳ và đạt 86.48% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 32.25 tỷ đồng đạt 67.42% so với cùng kỳ và đạt 66.47% so với kế hoạch.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ đạt 64.51% giảm 31.18% so với năm 2024.

#### 1.2 Tình hình lao động

### Số lượng cán bộ, công nhân viên

- Tổng số CB-CNV ngày 01/01/2025: 182 lao động
- Tổng số CB-CNV tuyển dụng trong năm: 16 lao động
- Tổng số CB-CNV thôi việc trong năm: 32 lao động
- Tổng số CB-CNV ngày 31/12/2025: 162 lao động

### Cơ cấu lao động bình quân năm 2025 như sau:

| Nhóm lao động                          | Số lao động | Tỷ lệ % |
|----------------------------------------|-------------|---------|
| Trực tiếp sản xuất                     | 106         | 63.1%   |
| Kinh doanh                             | 4           | 2.4%    |
| Các bộ phận hỗ trợ và quản lý sản xuất | 27          | 16.0%   |
| Quản lý chung                          | 31          | 18.5%   |

### 1.3 Bối cảnh hoạt động năm 2025:

- Các nhà máy xi măng có sản xuất clinker có nhiều thuận lợi hơn các trạm nghiền bởi các nguyên nhân:
  - Chi phí sản xuất clinker giảm nhờ giá than giảm 25,6%, dù giá điện có tăng 4,8%, chi phí than chiếm tỷ trọng 40% giá thành làm cho chi phí sản xuất chung vẫn giảm.
  - Giá xuất khẩu clinker tăng 7-8 usd/tấn, thuế xuất khẩu giảm 5%; nhu cầu xuất khẩu tăng đẩy giá bán clinker nội địa tăng 16-18% dù giá tăng vẫn còn thấp hơn giá xuất khẩu.
  - Các dự án đầu tư công là trụ cột cho tăng trưởng tiêu thụ xi măng năm 2025, các nhà máy xi măng thuộc Vicem được chỉ định nhà cung cấp.

Sau 3 năm hoạt động có tăng trưởng thấp, bị lỗ lớn và khi có được các yếu tố thuận lợi trên làm cơ sở để họ áp chính sách giảm giá bán xi măng nội địa phân khúc dân dụng, cạnh tranh trực tiếp vào phân khúc giá thấp khi nhu cầu nội địa yếu để tăng sản lượng tiêu thụ. Kết quả chung là các nhà máy xi măng có sản xuất clinker hầu như cải thiện được kết quả hoạt động.

Trong khi đó, các trạm nghiền như SDC phải mua clinker có kết quả kém hơn so cùng kỳ do chi phí sản xuất tăng, giá bán giảm, sản lượng tiêu thụ giảm, biên lợi nhuận giảm sâu. Nhiều nhà máy đã bị lỗ từ tháng 8/2025 đến tháng 12/2025.

- Các yếu tố tác động khác làm cho nhu cầu nội địa bị sụt giảm như:
  - Các dự án bất động sản vẫn phát triển chậm không như kỳ vọng.
  - Sắp xếp tổ chức chính quyền 2 cấp dẫn đến các dự án công thuộc cấp quận/ huyện quản lý trước đây đều dừng lại từ tháng 7/2025.
  - Giá cát, đá xây dựng tăng cao. Việc điều chỉnh giá đất tăng cao làm ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng.
- Năm 2025 cũng là năm có nhiều cơn mưa bão, lũ lụt nhất so cực đại năm 2017 (21 cơn bão và áp thấp nhiệt đới), đặc biệt khi các cơn bão lũ liên tiếp từ tháng 8 đến tháng 11 ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tiêu thụ xi măng 6 tháng cuối năm, khan hiếm và tăng chi phí nhập nguyên liệu từ miền Bắc.

- Bối cảnh tranh nhau bán tạo cơ sở cho các nhà thầu ép giá cũng như yêu cầu cấp tín dụng chiếm dụng vốn. Để an toàn tài chính phải áp dụng chính sách chiết khấu mạnh thu tiền.

Với SDC, ngoài khó khăn chung trên còn bị gia tăng chi phí trung chuyển nguyên vật liệu khi có thay đổi quản lý cảng vụ đã hạn chế tàu có tải trọng >3,000 tấn vào cảng.

#### 1.4 Sản lượng tiêu thụ

| Nhóm sản phẩm        | Thực hiện 2024 | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | So sánh cùng kỳ | So sánh kế hoạch |
|----------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|
| Xi măng              | 510,320        | 535,424       | 459,902        | 90.12%          | 85.89%           |
| Sản phẩm gốc xi măng | 8,045          | 12,889        | 3,264          | 40.57%          | 25.32%           |
| Dịch vụ bơm hút      | 58,629         | 63,600        | 75,152         | 128.18%         | 118.16%          |

#### 1.5 Kết quả hoạt động SXKD của công ty:

| Chỉ tiêu                                     | Thực hiện 2024        | Kế hoạch 2025         | Thực hiện 2025        | So sánh cùng kì | So sánh kế hoạch |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| 1. Doanh thu đã giảm trừ                     | 542,247,160,850       | 588,529,955,112       | 508,957,632,667       | 93.86%          | 86.48%           |
| 3. Doanh thu thuần                           | 542,247,160,850       | 588,529,955,112       | 508,957,632,667       | 93.86%          | 86.48%           |
| 4. Giá vốn hàng bán                          | 457,193,397,235       | 499,839,976,021       | 448,289,236,852       | 98.05%          | 89.69%           |
| - Trong đó: Chi phí khấu hao                 | 3,165,990,436         | 4,470,560,131         | 4,639,598,813         | 146.54%         | 103.78%          |
| <b>5. Lợi nhuận gộp</b>                      | <b>85,053,763,615</b> | <b>88,689,979,091</b> | <b>60,668,395,815</b> | <b>71.33%</b>   | <b>68.41%</b>    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính             | 2,169,012,572         | 1,186,366,757         | 1,113,526,075         | 51.34%          | 93.86%           |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính               | 10,656,212            | 176,633,423           | 423,052,368           | 3970.01%        | 239.51%          |
| - Trong đó: lãi vay                          | 4,137,205             | 176,633,423           | 423,052,368           | 10225.56%       | 239.51%          |
| 8. Chi phí bán hàng                          | 9,388,004,851         | 9,083,116,638         | 7,866,918,753         | 83.80%          | 86.61%           |
| 9. Chi phí quản lý chung                     | 15,280,734,435        | 20,714,833,727        | 17,659,625,253        | 115.57%         | 85.25%           |
| <b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>62,543,380,689</b> | <b>59,901,762,060</b> | <b>35,832,325,516</b> | <b>57.29%</b>   | <b>59.82%</b>    |
| 11. Thu nhập khác                            | 978,023,735           | 3,286,602,217         | 6,426,566,126         | 657.10%         | 195.54%          |
| 12. Chi phí khác                             | 891,785,852           |                       | 97,566,951            | 10.94%          |                  |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>                    | <b>86,237,883</b>     | <b>3,286,602,217</b>  | <b>6,328,999,175</b>  | <b>7339.00%</b> | <b>192.57%</b>   |
| <b>14. Lợi nhuận trước QLTGD</b>             | <b>62,629,618,572</b> | <b>63,188,364,277</b> | <b>42,161,324,691</b> | <b>67.32%</b>   | <b>66.72%</b>    |
| 17. Lợi nhuận trước thuế                     | 60,124,318,629        | 60,660,829,706        | 40,474,871,703        | 67.32%          | 66.72%           |
| 18. Thuế TNDN                                | 12,280,643,306        | 12,132,165,941        | 8,219,105,761         | 66.93%          | 67.75%           |
| <b>19. Lợi nhuận sau thuế</b>                | <b>47,843,675,323</b> | <b>48,528,663,765</b> | <b>32,255,765,942</b> | <b>67.42%</b>   | <b>66.47%</b>    |

#### 1.6 Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu                      | Năm 2024 | Năm 2025 |
|-------------------------------|----------|----------|
| <b>a. Khả năng thanh toán</b> |          |          |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn   | 2.54     | 2.03     |
| - Hệ số thanh toán nhanh      | 1.91     | 1.50     |
| <b>b. Cơ cấu vốn</b>          |          |          |
| - Hệ số nợ/Tổng tài sản       | 0.32     | 0.36     |
| - Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu     | 0.47     | 0.56     |
| <b>c. Năng lực hoạt động</b>  |          |          |
| - Vòng quay hàng tồn kho      | 5.28     | 3.74     |

|                                                  |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản                   | 3.58   | 3.36   |
| <b>d. Khả năng sinh lời</b>                      |        |        |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần - ROS | 8.78%  | 6.30%  |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu - ROE  | 46.23% | 32.96% |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản - ROA    | 31.38% | 21.18% |
| - Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần        | 11.01% | 6.67%  |

### 1.7 Phân phối lợi nhuận

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 30/6/2025 kế hoạch lợi nhuận được phân phối như sau:

- Quỹ lương Tổng giám đốc: 4% lợi nhuận trước thuế
- Mức thù lao HĐQT & BKS: 3% lợi nhuận sau thuế
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 6% lợi nhuận sau thuế

Theo số liệu báo cáo kiểm toán, lợi nhuận chưa phân phối như sau:

| Chỉ tiêu                           | Thực hiện 2024 | Thực hiện 2025 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| - Lợi nhuận chưa phân phối đầu kỳ  | 24,108,240,029 | 47,633,744,572 |
| - Lợi nhuận sau thuế               | 47,843,675,323 | 32,255,765,942 |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   | 2,870,620,519  | 1,935,345,957  |
| - Thù lao HĐQT & BKS               | 1,435,310,260  | 967,672,978    |
| - Cổ tức                           | 19,991,840,000 | 35,000,000,000 |
| - Cổ tức bằng cổ phiếu             | 20,400,000     |                |
| - Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ | 47,633,744,572 | 41,986,491,579 |

Kết quả trên đã được kiểm toán theo số C0625216-R/MOORE AISC-DN4 lập ngày 03/4/2026 bởi Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học MOORE AISC.

### 1.8 Tình hình gia hạn thuê đất:

UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 1765/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 cho SDC gia hạn thuê đất tại Phường Long Bình để làm văn phòng, kho và xưởng sản xuất ximăng từ năm 2021 đến hết năm 2030. Đối với gia hạn thuê đất tại văn phòng dự kiến được gia hạn trong năm 2026.

### 1.9 Tình hình thu hồi công nợ DIC:

Đến tháng 01/2024 đã có quyết định của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận về việc phong tỏa tài khoản DIC có giá trị 29,419,000,000 đồng và đến tháng 9/2024 tiếp tục có quyết định của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận về việc phong tỏa tài khoản DIC có giá trị: 58,552,578,053 đồng.

Cộng nợ gốc:

| Chỉ tiêu    | Theo bản án           | DIC thanh toán     |                      |                      | Còn phải thanh toán   | DIC thanh toán Q1/2026 |
|-------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
|             |                       | Năm 2023           | Năm 2024             | Năm 2025             |                       |                        |
| - Phải thu  | 60,714,728,100        |                    |                      |                      | 60,714,728,100        |                        |
| - Ứng trước | 16,195,847,463        | 990,000,000        | 1,358,857,144        | 1,930,000,000        | 11,916,990,319        | 250,000,000            |
| <b>Cộng</b> | <b>76,910,575,563</b> | <b>990,000,000</b> | <b>1,358,857,144</b> | <b>1,930,000,000</b> | <b>72,631,718,419</b> | <b>250,000,000</b>     |

## Tiền lãi chậm thanh toán

| Chỉ tiêu | Theo bản án    | Lãi chậm thanh toán |               |               |               |                |
|----------|----------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|          |                | Năm 2023            | Năm 2024      | Năm 2025      | Quý I/2026    | Cộng           |
| Tiền lãi | 11,630,739,756 | 7,531,860,060       | 6,251,659,768 | 6,511,040,657 | 1,641,591,295 | 33,566,891,536 |

Hiện nay DIC đang tiến hành thủ tục xử giám đốc thẩm sau khi có bản án phúc thẩm giữa DIC và EVN.

## 2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

### 2.1 Bối cảnh chung năm 2026:

Bước sang năm 2026, nhận định tình hình chung là khả năng nhu cầu xây dựng dân dụng cải thiện, đầu tư công phân cấp cho xã/phường thay cấp huyện trước đây khởi động lại sau khi tạm dừng từ tháng 7/2025, thủ tục giấy phép xây dựng và chính sách giảm 70% tiền đất khi chuyển đổi mục đích, đầu tư công của các dự án trọng điểm dự báo sẽ phát triển mạnh. Tuy nhiên vẫn có áp lực lớn là yếu tố cạnh tranh giá vẫn tiếp tục căng thẳng, lãi suất có điều chỉnh tăng sẽ kéo theo mức chiết khấu thanh toán sẽ tăng.

Trước tình hình các trạm nghiền xi măng bị lỗ kéo dài từ tháng 7/2025, hiệp hội xi măng đã tổ chức họp vào tháng 11/2025 thống nhất điều chỉnh giá bán, tăng 100,000 đồng/tấn từ tháng 01/2026 đối với xi măng bao và từ tháng 02/2026 đối với xi măng dự án. Tuy nhiên thực tế tháng 01/2026 cho thấy một số nhà máy có clinker vẫn tiếp tục áp dụng chính sách giảm giá hoặc không tăng giá. Doanh thu kế hoạch được xây dựng trên cơ sở giá bán có tăng giá 40,000 đồng/tấn với xi măng dân dụng và 30,000 đ/tấn với xi măng dự án. Tùy theo tình hình thực tế để linh hoạt vận dụng để giữ thị trường và duy trì việc làm cho người lao động. Từ tháng 12/2025, clinker và các phụ gia khác trong sản xuất đã có điều chỉnh tăng. Kế hoạch chi phí nguyên vật liệu năm 2026 được xây dựng trên cơ sở giá thời điểm tháng 01/2026. Chi phí thuê đất tính theo giá thuê của năm 2025.

Tuy nhiên từ tháng 3/2026, chiến sự tại Iran giữa Mỹ-Israel và Iran nổ ra đẩy giá nhiên liệu tăng vọt từ đó giá nguyên vật liệu biến động rất lớn. So sánh với cơ sở giá để xây dựng kế hoạch chi phí sản xuất đã tăng hơn 150,000 đồng/tấn trong khi giá bán chỉ tăng được 60,000 – 70,000 đồng/tấn. Các chi phí vật liệu xây dựng khác đặc biệt là cát, đá, sắt thép tăng 30% dẫn đến tất cả công trình, dự án trì hoãn tiến độ làm giảm nhu cầu tiêu thụ nghiêm trọng từ 30-40%. Nhận định tình hình này tiếp tục vẫn còn kéo dài đến hết tháng 9/2026 và kì vọng sẽ có chuyển biến từ quý 4/2026.

### 2.2 Dự kiến sản lượng tiêu thụ

| Nhóm sản phẩm           | Thực hiện 2025 | Kế hoạch 2026 | KH 2026 /TH 2025 |
|-------------------------|----------------|---------------|------------------|
| 1. Xi măng              | 459,902        | 541,310       | 117.70%          |
| 2. Sản phẩm sau xi măng | 3,264          | 4,916         | 150.63%          |
| 3. Dịch vụ bơm hút      | 75,152         | 49,500        | 65.87%           |

### 2.3 Dự kiến kết quả hoạt động SXKD:

| Chỉ tiêu                     | Thực hiện 2025  | Kế hoạch 2026   | KH 2026 /TH 2025 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1. Doanh thu đã giảm trừ     | 508,957,632,667 | 624,251,783,240 | 122.65%          |
| 3. Doanh thu thuần           | 508,957,632,667 | 624,251,783,240 |                  |
| 4. Giá vốn hàng bán          | 448,289,236,852 | 552,395,258,190 | 123.22%          |
| - Trong đó: Chi phí khấu hao | 4,639,598,813   | 5,904,864,782   | 127.27%          |

|                                      |                       |                       |                |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| <b>5. Lợi nhuận gộp</b>              | <b>60,668,395,815</b> | <b>71,856,525,050</b> | <b>118.44%</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính     | 1,113,526,075         |                       |                |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính       | 423,052,368           |                       |                |
| - Trong đó: lãi vay                  | 423,052,368           |                       |                |
| 8. Chi phí bán hàng                  | 7,866,918,753         | 8,182,065,254         | <b>104.01%</b> |
| 9. Chi phí quản lý chung             | 17,659,625,253        | 21,139,238,927        | <b>119.70%</b> |
| <b>10. Lợi nhuận từ hoạt động KD</b> | <b>35,832,325,516</b> | <b>42,535,220,869</b> | <b>118.71%</b> |
| 11. Thu nhập khác                    | 6,426,566,126         |                       |                |
| 12. Chi phí khác                     | 97,566,951            |                       |                |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>            | <b>6,328,999,175</b>  |                       |                |
| <b>14. Lợi nhuận trước QLTGD</b>     | <b>42,161,324,691</b> | <b>42,535,220,869</b> | <b>100.89%</b> |
| <b>15. Lợi nhuận trước thuế</b>      | <b>40,474,871,703</b> | <b>40,833,812,034</b> | <b>100.89%</b> |
| <b>16. Lợi nhuận sau thuế</b>        | <b>32,255,765,942</b> | <b>32,667,049,627</b> | <b>101.28%</b> |

## 2.4 Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

- Quỹ lương Tổng giám đốc: 4% lợi nhuận trước thuế.
- Quỹ khen thưởng và quỹ phúc lợi: 6% lợi nhuận sau thuế.
- Tỷ lệ chia cổ tức bằng tiền: 15% trên vốn điều lệ
- Thù lao HĐQT và BKS: 3% lợi nhuận sau thuế.

## III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

### 1. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG ĐẾN 31/12/2025

- Tổng số cổ phần của Công ty: 5,000,000 cổ phần phổ thông
- Phân loại theo hình thức sở hữu:
  - o Cổ đông pháp nhân: 3 cổ đông là Công ty cổ phần Nam Việt, Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV (cổ đông nhà nước) và Công ty cổ phần cảng Bình Dương.
  - o Cổ đông thể nhân: 06 cổ đông.
- Phân theo % cổ phần sở hữu:
  - o Công ty Cổ phần Nam Việt: 34.51%.
  - o Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV: 12.32%.
  - o Công ty Cổ phần Cảng Bình Dương: 39.98%
  - o Các cổ đông thể nhân còn lại: 13.19%.

### 2. ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) công ty đã tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty. Việc phối hợp giữa HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát theo đúng chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ được quy định.
- HĐQT bám sát cùng với Ban điều hành để thực hiện các nội dung của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
- Cùng với Ban điều hành soát xét các hoạt động, tìm ra phương hướng phát triển Công ty trong thời gian tới.
- HĐQT kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong hoạt động SXKD của Công ty.

### 3. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban điều hành Công ty đã nỗ lực thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 trong điều kiện thị trường cạnh tranh khốc liệt dẫn đến sản lượng tiêu thụ giảm và lợi



nhuận giảm so với cùng kì và kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên kết quả lợi nhuận trên vốn điều lệ vẫn đạt tỷ lệ cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

4. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| Danh sách                | Chức danh  | Trình độ văn hóa | Trình độ chuyên môn                         | Số cổ phần sở hữu | Tham gia điều hành |
|--------------------------|------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ông NGUYỄN THẾ DŨNG      | Chủ tịch   | 12/12            | Cử nhân Tài chính ngân hàng                 | 561 (0.01%)       |                    |
| Ông ĐẶNG CAO KHANH       | Thành viên | 12/12            | Kỹ sư địa chất<br>Cử nhân tài chính DN      | 0                 | Tổng giám đốc      |
| Bà TẠ THU HÀ             | Thành viên | 12/12            | Cử nhân Luật quốc tế                        | 650,581 (13.01%)  | Không              |
| Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG NGÂN | Thành viên | 12/12            | Cử nhân Tài chính ngân hàng<br>Cử nhân Luật | 0                 | Không              |
| Ông HOÀNG KIỀU PHONG     | Thành viên | 12/12            | Cử nhân quản trị doanh nghiệp               | 0                 | Không              |

BAN KIỂM SOÁT

| Danh sách            | Chức danh  | Trình độ văn hóa | Trình độ chuyên môn            | Số cổ phần sở hữu | Tham gia điều hành |
|----------------------|------------|------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Bà TRẦN THỊ MỸ THẠNH | Trưởng ban | 12/12            | Cử nhân kế toán tài chính      | 0                 | Không              |
| Ông NGUYỄN TÔN NHÂN  | Thành viên | 12/12            | Kỹ sư kinh tế                  | 0                 | Không              |
| Ông NGUYỄN NGỌC SƠN  | Thành viên | 12/12            | Cử nhân tài chính doanh nghiệp | 0                 | Không              |

5. CÁC VĂN BẢN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

| STT | Ký hiệu văn bản | Ngày văn bản | Nội dung                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 01/TB-HĐQT-SDC  | 27/5/2025    | Thông báo về việc chốt danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025                                                          |
| 2   | 02/TB-HĐQT-SDC  | 30/6/2025    | Thông báo về việc chi cổ tức năm 2024                                                                                                                                     |
| 3   | 01/BBH-HĐQT-SDC | 24/3/2025    | Biên bản tổng hợp kết quả lấy ý kiến HĐQT bằng văn bản về đầu tư hạ tầng phục vụ dịch vụ kho bãi, lưu giữ hàng hóa và thông qua hợp đồng giao dịch với người có liên quan |

|   |                 |           |                                                                                                                                         |
|---|-----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 02/BBH-HĐQT-SDC | 27/5/2025 | Biên bản họp HĐQT                                                                                                                       |
| 5 | 03/BBH-HĐQT-SDC | 27/5/2025 | Biên bản họp HĐQT về ủy quyền ông Khanh - TGD ký hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng Vietinbank                                         |
| 6 | 01/BB-ĐHĐCĐ-SDC | 30/6/2025 | Biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2025                                                                                                         |
| 7 | 01/NQ-HĐQT-SDC  | 24/3/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc đầu tư hạ tầng phục vụ dịch vụ kho bãi, lưu giữ hàng hóa và thông qua hợp đồng giao dịch với người có liên quan |
| 8 | 01/NQ-ĐHĐCĐ-SDC | 30/6/2025 | Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025                                                                                                       |

#### IV. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

##### 1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

| Stt | Thành viên BKS       | Chức vụ    | Trình độ chuyên môn            |
|-----|----------------------|------------|--------------------------------|
| 1   | Bà Trần Thị Mỹ Thanh | Trưởng BKS | Cử nhân tài chính kế toán      |
| 2   | Ông Nguyễn Tôn Nhân  | Thành viên | Kỹ sư kinh tế                  |
| 3   | Ông Nguyễn Ngọc Sơn  | Thành viên | Cử nhân tài chính doanh nghiệp |

##### 2. Hoạt động của Ban Kiểm soát

###### 2.1 Tổng kết các hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Ban kiểm soát có 04 phiên họp giữa 02 kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên để triển khai chức năng nhiệm vụ của Ban.
- Ngoài ra, Ban Kiểm soát còn tổ chức họp và trao đổi các vấn đề liên quan đến quản lý, điều hành, chỉ đạo các hoạt động kiểm soát nội bộ phục vụ cho mục đích giám sát, kiểm soát của Ban theo yêu cầu phát sinh.

###### *Các phiên họp định kỳ, Ban kiểm soát họp về các nội dung:*

- Đánh giá tình hình tài chính của Công ty, đánh giá việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
- Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành;
- Các công việc khác theo chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

###### 2.2 Giám sát hoạt động quản trị và điều hành

###### a. *Phối hợp hoạt động của Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành:*

- Ban Kiểm soát phối hợp với Hội đồng Quản trị, Ban điều hành để thực hiện các chức năng nhiệm vụ của Ban theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Điều Lệ

- công ty, thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát tham dự tất cả các phiên họp của Hội đồng Quản trị, tham gia các cuộc họp để triển khai các hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong các phiên họp, BKS đã thông báo về hoạt động của Ban, tham gia thảo luận và đóng góp ý kiến vào nội dung của từng phiên họp về các biện pháp quản lý rủi ro, tăng cường kiểm tra kiểm soát, tuân thủ các quy định của Pháp luật, quy định nội bộ của Công ty.
  - Ban Kiểm soát được Tổng Giám đốc và các thành viên Ban Điều hành cung cấp thông tin, báo cáo theo yêu cầu và các dữ liệu có liên quan để thực hiện nhiệm vụ.

**b. Giám sát hoạt động quản trị và điều hành:**

- Trong năm 2025, HĐQT và Ban Điều hành đã chỉ đạo, điều hành hoạt động của Công ty theo định hướng và mục tiêu, hiệu quả, an toàn, nâng cao năng lực quản trị điều hành và tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng cường quản trị rủi ro phù hợp tình hình thực tiễn của Công ty và các quy định Nhà nước.
- HĐQT luôn chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư góp phần gia tăng thị phần tiêu thụ các sản phẩm xi măng hiện hữu cũng như mở rộng các lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Logistics.
- Hội đồng quản trị luôn theo sát tình hình thị trường trong nước và khu vực, giám sát chặt chẽ hoạt động kinh doanh và chỉ đạo kịp thời Ban Giám đốc trong điều hành sản xuất kinh doanh Công ty.
- Các Nghị quyết của HĐQT đã được ban hành theo chức năng, quyền hạn và phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác; Công tác quản trị điều hành được thực hiện theo qui định của công ty cổ phần đại chúng, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban Giám đốc đã luôn bám sát các mục tiêu, định hướng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã giao.
- Ban Giám đốc đã thực hiện nhiều giải pháp triển khai kế hoạch kinh doanh, ứng dụng công nghệ thông tin vào các lĩnh vực quản lý, nỗ lực đột phá trong điều hành kinh doanh, đẩy mạnh hoạt động đầu tư hạ tầng cơ sở, tăng cường công tác quản lý tài chính thông qua việc kiểm soát các khoản chi phí, quản lý công nợ phải thu phải trả, quản lý hàng tồn kho, quản lý công tác nghiệp vụ, hướng đến mục tiêu và kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đề ra.
- Trong thời gian hoạt động vừa qua, Ban kiểm soát không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Giám đốc. Ban Kiểm Soát nhận thấy rằng Ban Giám đốc đã thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty với hiệu quả cao và tuân thủ đúng các nghị quyết của HĐQT.

**3. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính:**

**3.1 Nhận xét về báo cáo tài chính:**

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Phát Triển Sài Gòn được lập theo đúng quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.
- Báo cáo tài chính của Công ty SDC đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC.

- Báo cáo tài chính của Công ty SDC đã trình bày trung thực, hợp lý tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành.

### 3.2 Về tài sản và nguồn vốn:

| Chỉ tiêu                            | Năm 2025               | Năm 2024               | tăng (+)<br>giảm(-)<br>2025 so 2024 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 27,837,859,199         | 25,365,167,611         | 10%                                 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 11,000,000,000         | 26,000,000,000         | -58%                                |
| Các khoản phải thu ngắn hạn         | 41,175,676,939         | 40,073,182,681         | 3%                                  |
| Hàng tồn kho                        | 28,844,223,962         | 31,110,140,530         | -7%                                 |
| Tài sản ngắn hạn khác               | 1,452,142,550          | 1,973,468,517          | -26%                                |
| Các khoản phải thu dài hạn          | 5,000,000              | 5,000,000              | 0%                                  |
| Tài sản cố định                     | 31,393,379,713         | 21,726,624,056         | 44%                                 |
| Tài sản dở dang dài hạn             | 179,160,691            |                        |                                     |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | 1,000,000,000          | 1,000,000,000          | 0%                                  |
| Tài sản dài hạn khác                | 9,429,175,579          | 5,203,176,272          | 81%                                 |
| <b>CỘNG TÀI SẢN</b>                 | <b>152,316,618,633</b> | <b>152,456,759,667</b> | <b>0%</b>                           |
| Nợ ngắn hạn                         | 54,462,629,933         | 48,955,517,974         | 11%                                 |
| <b><u>Trong đó:</u></b>             |                        |                        |                                     |
| - Phải trả cho người bán ng.hạn     | 12,660,855,534         | 22,379,092,308         | -43%                                |
| - Người mua trả tiền trước          | 3,514,120,853          | 2,716,183,265          | 29%                                 |
| - Phải trả người lao động           | 8,451,239,099          | 9,724,936,214          | -13%                                |
| - Phải trả ngắn hạn khác            | 10,124,396,373         | 10,089,229,228         | 0%                                  |
| - Vay và nợ thuê tài chính ng.hạn   | 15,936,000,000         |                        |                                     |
| - Nợ ngắn hạn khác                  | 3,776,018,074          | 4,046,076,959          | -7%                                 |
| Vốn góp của chủ sở hữu              | 50,000,000,000         | 50,000,000,000         | 0%                                  |
| Quỹ đầu tư phát triển               | 5,867,497,121          | 5,867,497,121          | 0%                                  |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 41,986,491,579         | 47,633,744,572         | -12%                                |
| <b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>152,316,618,633</b> | <b>152,456,759,667</b> | <b>0%</b>                           |

### 3.3 Về doanh thu và chi phí

| Chỉ tiêu                      | Năm 2025              | Tỷ lệ/DT    | Năm 2024              | Tỷ lệ/DT    | tăng (+)<br>giảm (-)<br>2025 so 2024 |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------------------------------|
| Doanh thu thuần               | 511,668,026,480       | 100%        | 545,061,379,299       | 100%        | -6%                                  |
| Giá vốn hàng bán              | 448,289,236,852       | 88%         | 457,193,397,235       | 84%         | -2%                                  |
| Lợi nhuận gộp                 | 63,378,789,628        | 12%         | 87,867,982,064        | 16%         | -28%                                 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 1,113,526,075         |             | 2,169,012,572         |             | -49%                                 |
| Chi phí tài chính             | 2,409,739,501         | 0.5%        | ,654,182,112          | 0.5%        | -9%                                  |
| Chi phí bán hàng              | 8,590,625,433         | 1.7%        | 9,558,697,400         | 1.8%        | -10%                                 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 19,346,078,241        | 3.8%        | 17,786,034,378        | 3.3%        | 9%                                   |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>     | <b>32,255,765,942</b> | <b>6.3%</b> | <b>47,843,675,323</b> | <b>8.8%</b> | <b>-33%</b>                          |

### 3.4 Các chỉ số tài chính

| Chỉ tiêu                                                                           | Đvt | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                                          |     |          |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn<br>( <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i> )               | Lần | 2.03     | 2.54     |
| Hệ số thanh toán nhanh<br>( <i>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</i> ) | Lần | 1.50     | 1.91     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                                                   |     |          |          |
| Hệ số Nợ/ Tổng tài sản                                                             |     | 0.36     | 0.32     |
| Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu                                                           |     | 0.56     | 0.47     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                                           |     |          |          |
| Vòng quay hàng tồn kho<br>( <i>Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân</i> )      | Lần | 3.74     | 5.28     |
| Vòng quay tổng tài sản<br>( <i>Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân</i> )       | Lần | 3.36     | 3.58     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                                            |     |          |          |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần -ROS                                     | %   | 6.30%    | 8.78%    |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu -ROE                                      | %   | 32.96%   | 46.23%   |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản - ROA                                       | %   | 21.18%   | 31.38%   |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần                           | %   | 6.67%    | 11.01%   |

#### Kết luận:

- Sự phối hợp của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng quản trị đã và đang phát huy trong việc duy trì các hoạt động của Công ty phù hợp với qui định của pháp luật đảm bảo quyền lợi chính đáng của cổ đông.

- Công ty đã duy trì được giá trị vốn bằng tiền ở mức cao, đồng thời quản lý dòng tiền hiệu quả, linh hoạt và an toàn, đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu vốn cho sản xuất kinh doanh cũng như chuẩn bị dự án đầu tư theo kế hoạch.
- Tiếp tục duy trì chính sách quản lý nợ phải thu, hàng tồn kho, nợ phải trả người bán ngắn hạn. Trong năm, không phát sinh thêm các khoản nợ khó đòi trọng yếu.
- Ban Kiểm soát chưa nhận được ý kiến khiếu nại, tố cáo bằng văn bản của Cổ đông về các sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành, Ban kiểm soát trong quá trình thực thi nhiệm vụ được giao.
- Ban kiểm soát đồng ý với ý kiến của Thư kiểm toán số: C0625216-R/MOORE/AISC-DN4 về Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025, được lập ngày 03/4/2026.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 6 năm 2026*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN THẾ DŨNG**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập từ cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà Nước - Nhà Máy Xi Măng Sài Gòn. Công ty chuyển sang mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817052 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2003. Công ty chuyển sang mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817052 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh nay là Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 09 năm 2022.

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

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Sản xuất, kinh doanh các loại xi măng, các loại vật liệu kết dính khác; sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, nhà tiền chế; sản xuất, gia công cơ khí, chế tạo các loại máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng; xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, kết cấu hạ tầng; san lấp mặt bằng; mua bán các loại vật tư, thiết bị; mua bán nông lâm thủy hải sản, trừ chế biến gỗ, thực phẩm tươi sống tại thành phố Hồ Chí Minh; kinh doanh vận tải hàng, kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa qua biên giới Việt Nam; dịch vụ cảng sông; cho thuê kho bãi; kinh doanh nhà; dịch vụ tư vấn đầu tư; dịch vụ lao động; sản xuất, mua bán, chế biến gỗ, các sản phẩm từ gỗ (không hoạt động tại trụ sở).

**Tên tiếng anh:** SAIGON DEVELOPMENT CORPORATION.

**Tên viết tắt:** SD.CORP

**Trụ sở chính:** Số 213/13 đường Nguyễn Gia Trí, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp.HCM.

Công ty có 01 địa điểm kinh doanh tại: Số 65 đường số 12, Khu phố Long Sơn, phường Long Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

|     |                       |            |
|-----|-----------------------|------------|
| Ông | Nguyễn Thế Dũng       | Chủ tịch   |
| Bà  | Tạ Thu Hà             | Thành viên |
| Ông | Đặng Cao Khanh        | Thành viên |
| Bà  | Nguyễn Thị Hương Ngân | Thành viên |
| Ông | Hoàng Kiều Phong      | Thành viên |

#### Ban Kiểm soát

|     |                   |            |
|-----|-------------------|------------|
| Bà  | Trần Thị Mỹ Thạnh | Trưởng ban |
| Ông | Nguyễn Tôn Nhân   | Thành viên |
| Ông | Nguyễn Ngọc Sơn   | Thành viên |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)**

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

|     |                    |                   |
|-----|--------------------|-------------------|
| Ông | Đặng Cao Khanh     | Tổng Giám Đốc     |
| Ông | Tôn Thất Mạnh Hùng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Hoài Nhân   | Kế toán trưởng    |

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

|     |                |               |
|-----|----------------|---------------|
| Ông | Đặng Cao Khanh | Tổng Giám Đốc |
|-----|----------------|---------------|

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính 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 và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 03 tháng 4 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thế Dũng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



MOORE AISC Auditing and Informatics  
Services Company Limited  
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward  
Ho Chi Minh City,  
Viet Nam  
T (8428) 3832 9129  
F (8428) 3834 2957  
E info@aisc.com.vn  
[www.aisc.com.vn](http://www.aisc.com.vn)

Số: C0625216-R/MOORE AISC-DN4

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn ("Công ty") được lập ngày 03 tháng 4 năm 2026, từ trang 05 đến trang 36, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng 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.





## 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 Phát Triển Sài Gòn** 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.

Tp. HCM, ngày 3 tháng 4 năm 2026

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



**Huỳnh Tiêu Phụng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 1269-2023-005-1

**Đỗ Thị Mai Hoa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 3559-2026-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>110.309.902.650</b> | <b>124.521.959.339</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>27.837.859.199</b>  | <b>25.365.167.611</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 27.837.859.199         | 25.365.167.611         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> |             | <b>11.000.000.000</b>  | <b>26.000.000.000</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a        | 11.000.000.000         | 26.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>41.175.676.939</b>  | <b>40.073.182.681</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 96.152.108.956         | 102.374.881.303        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 22.332.401.957         | 16.904.335.352         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 95.492.969             | 128.292.969            |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.3         | (77.404.326.943)       | (79.334.326.943)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>28.844.223.962</b>  | <b>31.110.140.530</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 28.844.223.962         | 31.110.140.530         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>1.452.142.550</b>   | <b>1.973.468.517</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.10a       | 324.592.057            | 470.581.573            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.13        | 1.127.550.493          | 1.502.886.944          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>42.006.715.983</b>  | <b>27.934.800.328</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>5.000.000</b>       | <b>5.000.000</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5b        | 5.000.000              | 5.000.000              |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>31.393.379.713</b>  | <b>21.726.624.056</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 31.393.379.713         | 21.726.624.056         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 133.341.034.546        | 134.373.531.480        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (101.947.654.833)      | (112.646.907.424)      |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>179.160.691</b>     | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.9         | 179.160.691            | -                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>1.000.000.000</b>   | <b>1.000.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | V.2b        | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>9.429.175.579</b>   | <b>5.203.176.272</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10b       | 9.429.175.579          | 5.203.176.272          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>152.316.618.633</b> | <b>152.456.759.667</b> |

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 6



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>54.462.629.933</b> | <b>48.955.517.974</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>54.462.629.933</b> | <b>48.955.517.974</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn                  | 311        | V.11        | 12.660.855.534        | 22.379.092.308        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.12        | 3.514.120.853         | 2.716.183.265         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.13        | 542.426.139           | -                     |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.14        | 8.451.239.099         | 9.724.936.214         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.15        | 428.344.150           | 339.812.049           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                     | -                     |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                     | -                     |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.16        | 10.124.396.373        | 10.089.229.228        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.17        | 15.936.000.000        | -                     |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                     | -                     |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.18        | 2.805.247.785         | 3.706.264.910         |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                     | -                     |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                     | -                     |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                     | -                     |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                     | -                     |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                     | -                     |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                     | -                     |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                     | -                     |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                     | -                     |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                     | -                     |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                     | -                     |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                     | -                     |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                     | -                     |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                     | -                     |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                     | -                     |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> |             | <b>97.853.988.700</b>  | <b>103.501.241.693</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>97.853.988.700</b>  | <b>103.501.241.693</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 5.867.497.121          | 5.867.497.121          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 41.986.491.579         | 47.633.744.572         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 47.633.744.572         | -                      |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | (5.647.252.993)        | 47.633.744.572         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>152.316.618.633</b> | <b>152.456.759.667</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Hoài Nhân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoài Nhân

Tp. HCM, ngày 03 tháng 4 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Cao Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025        | Năm 2024        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01    | VI.1        | 511.668.026.480 | 545.061.379.299 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02    | VI.2        | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 10    | VI.3        | 511.668.026.480 | 545.061.379.299 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | VI.4        | 448.289.236.852 | 457.193.397.235 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)               | 20    |             | 63.378.789.628  | 87.867.982.064  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | VI.5        | 1.113.526.075   | 2.169.012.572   |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | VI.6        | 2.409.739.501   | 2.654.182.112   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                        | 23    |             | 420.696.101     | 4.137.205       |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 25    | VI.7        | 8.590.625.433   | 9.558.697.400   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VI.8        | 19.346.078.241  | 17.786.034.378  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | 34.145.872.528  | 60.038.080.746  |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | VI.9        | 6.426.566.126   | 978.023.735     |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | VI.10       | 97.566.951      | 891.785.852     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    |             | 6.328.999.175   | 86.237.883      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 40.474.871.703  | 60.124.318.629  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51    | VI.12       | 8.219.105.761   | 12.280.643.306  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                   | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 32.255.765.942  | 47.843.675.323  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                     | 70    | VI.13       | 5.871           | 8.711           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                   | 71    | VI.14       | 5.871           | 8.711           |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Hoài Nhân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Hoài Nhân

Tp. HCM, ngày 03 tháng 4 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Cao Khanh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2025              | Năm 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |           |             |                       |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01        |             | 40.474.871.703        | 60.124.318.629        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                               |           |             |                       |                       |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02        | V.8         | 4.933.485.941         | 3.190.241.260         |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03        |             | (1.930.000.000)       | (1.358.857.144)       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ  | 04        |             | -                     | -                     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                               | 05        |             | (6.942.022.742)       | (3.140.230.754)       |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06        | VI.6        | 420.696.101           | 4.137.205             |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07        |             | -                     | -                     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08        |             | 36.957.031.003        | 58.819.609.196        |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09        |             | 2.814.100.710         | 6.576.353.738         |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10        |             | 2.265.916.568         | (18.927.223.819)      |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11        |             | (9.724.328.197)       | (584.639.479)         |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12        |             | (4.080.009.791)       | (2.973.696.191)       |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13        |             | -                     | -                     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14        | VI.6        | (420.696.101)         | (4.137.205)           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15        | V.13        | (8.908.591.955)       | (18.177.406.472)      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16        |             | -                     | -                     |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17        |             | (2.903.018.935)       | (4.305.930.779)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                        | <b>20</b> |             | <b>16.000.403.302</b> | <b>20.422.928.989</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |           |             |                       |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21        |             | (14.915.902.289)      | (7.407.013.540)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                   | 22        |             | 4.353.738.150         | 950.127.273           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 23        |             | -                     | (10.000.000.000)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24        |             | 15.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25        |             | -                     | -                     |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                              | 26        |             | -                     | -                     |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27        | VI.5        | 1.113.526.075         | 2.169.012.572         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                            | <b>30</b> |             | <b>5.551.361.936</b>  | <b>5.712.126.305</b>  |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025         | Năm 2024         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |             |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31    |             | -                | -                |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                | -                |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    | VII.1       | 42.733.609.300   | 697.297.872      |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    | VII.2       | (26.797.609.300) | (697.297.872)    |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | (35.015.073.650) | (39.963.046.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (19.079.073.650) | (39.963.046.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |             | 2.472.691.588    | (13.827.990.706) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |             | 25.365.167.611   | 39.193.158.317   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)                                          | 70    | V.1         | 27.837.859.199   | 25.365.167.611   |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Hoài Nhân

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoài Nhân

Tp. HCM, ngày 03 tháng 4 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Cao Khanh



**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. Thành lập:**

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập từ cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà Nước - Nhà Máy Xi Măng Sài Gòn. Công ty chuyển sang mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817052 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2003. Công ty chuyển sang mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817052 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh nay là Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 08 tháng 09 năm 2022.

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

**Tên tiếng anh:** SAIGON DEVELOPMENT CORPORATION.

**Tên viết tắt:** SD.CORP.

**Trụ sở chính:** Số 213/13 đường Nguyễn Gia Trí, phường Thạnh Mỹ Tây, Tp.HCM.

Công ty có 01 địa điểm kinh doanh tại: Số 65 đường số 12, Khu phố Long Sơn, phường Long Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất, thương mại.**3. Ngành nghề kinh doanh**

Sản xuất, kinh doanh các loại xi măng, các loại vật liệu kết dính khác; sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, nhà tiền chế; sản xuất, gia công cơ khí, chế tạo các loại máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng; xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, kết cấu hạ tầng; san lấp mặt bằng; mua bán các loại vật tư, thiết bị; mua bán nông lâm thủy hải sản, trừ chế biến gỗ, thực phẩm tươi sống tại thành phố Hồ Chí Minh; kinh doanh vận tải hàng, kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa qua biên giới Việt Nam; dịch vụ cảng sông; cho thuê kho bãi; kinh doanh nhà; dịch vụ tư vấn đầu tư; dịch vụ lao động; sản xuất, mua bán, chế biến gỗ, các sản phẩm từ gỗ (không hoạt động tại trụ sở).

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** Không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025:** 161 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 nhân viên).**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

#### Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

#### Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính

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



## 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

### 2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

#### Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính

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

#### Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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

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

#### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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, trái phiếu 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tồn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tồn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

## 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

### 5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

#### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

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

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



## 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

### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

### 7.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 4 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 3 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 3 - 10 năm |
| Tài sản cố định hữu hình khác   | 3 - 5 năm  |

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí đánh giá sản phẩm; chi phí đồ bê tông; di dời và cải tạo và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.



## 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. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

### 12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

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

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

#### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Vốn khác của chủ sở hữu:** được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

#### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

## 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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. 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 kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính 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.

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền gửi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh 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.

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí chiết khấu; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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



## 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

### 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

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.

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

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

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

### 21. Các bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- (iii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- (iv) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SÀI GÒN

**BẢO CẢO THƯỜNG NIÊN**

---

**2025**



**CHẤT LƯỢNG KHẮNG ĐỊNH  
THƯƠNG HIỆU**