



MOORE AISC

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 36

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

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

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.

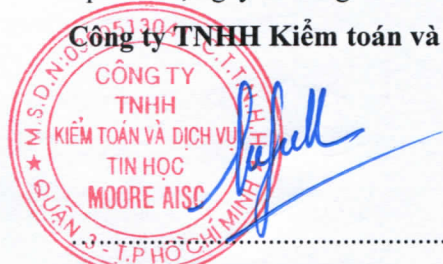
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

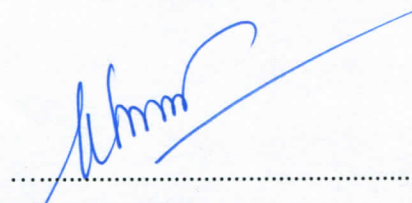


Huỳnh Tiểu Phụng

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		110.309.902.650	124.521.959.339
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	27.837.859.199	25.365.167.611
1. Tiền	111		27.837.859.199	25.365.167.611
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.000.000.000	26.000.000.000
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
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.175.676.939	40.073.182.681
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	28.844.223.962	31.110.140.530
1. Hàng tồn kho	141		28.844.223.962	31.110.140.530
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.452.142.550	1.973.468.517
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		42.006.715.983	27.934.800.328
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.393.379.713	21.726.624.056
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		179.160.691	-
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	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.000.000.000	1.000.000.000
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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.429.175.579	5.203.176.272
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	9.429.175.579	5.203.176.272
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		152.316.618.633	152.456.759.667

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		54.462.629.933	48.955.517.974
I. Nợ ngắn hạn	310		54.462.629.933	48.955.517.974
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		97.853.988.700	103.501.241.693
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	97.853.988.700	103.501.241.693
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		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		152.316.618.633	152.456.759.667

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

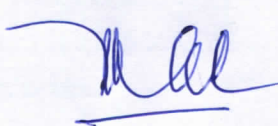
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	511.668.026.480	545.061.379.299
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	511.668.026.480	545.061.379.299
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	448.289.236.852	457.193.397.235
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (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 (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 (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 (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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.000.403.302	20.422.928.989
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.551.361.936	5.712.126.305

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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