

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN
SÀI GÒN - QUY NHƠN**

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 33

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng Giám đốc 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 doanh nghiệp

Thành lập

Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 2006, và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 03 tháng 02 năm 2016.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Cho thuê nhà xưởng phục vụ các mục đích sản xuất kinh doanh.

Tên tiếng anh: SAI GON - QUY NHON MINING CORPORATION.

Tên viết tắt: SQC

Mã chứng khoán: SQC (hủy tư cách đại chúng kể từ ngày 7 tháng 11 năm 2025 theo công văn số 8880/UBCK-GSĐC ngày 17 tháng 12 năm 2025 và ngày hủy đăng ký giao dịch là ngày 16 tháng 01 năm 2026 theo thông báo số 5618/TB-SGDHN ngày 24 tháng 12 năm 2025).

Trụ sở chính: Lô B6, Đường Số 5, Khu CN Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai.

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, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị	Miễn nhiệm	
Ông Nguyễn Văn Huấn	Chủ tịch	
Bà Huỳnh Thị Ngọc Lan	Thành viên HĐQT	
Bà Hoàng Thị Kim Hiên	Thành viên HĐQT	26/04/2025
Ông Ngô Trung Lĩnh	Thành viên HĐQT	26/04/2025
Bà Trần Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	

Ban Kiểm soát

Bà Cao Thị Thanh Hà	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Đông	Thành viên
Ông Đỗ Văn Kiềm	Thành viên

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Huỳnh Thị Ngọc Lan	Tổng Giám đốc
Ông Kiều Thanh Tuấn	Kế toán trưởng

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Bà Huỳnh Thị Ngọc Lan - Tổng Giám đốc Công ty.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tín học Moore AISIC được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. Cam kết của Tổng Giám đốc

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, 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.

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. 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 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.

Chia sẻ, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Huỳnh Thị Ngọc Lan

Tổng Giám đốc

Số: C0725366-R/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN SÀI GÒN - QUY NHƠN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 33, 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 Tổng Giám đốc

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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo thuyết minh số V.2 - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản đầu tư của Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn vào Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn ("SPT"), được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán với giá trị đầu tư là 648.950.000.000 VND và dự phòng lũy kế khoản đầu tư này là 215.772.262.013 VND. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư theo đánh giá của Ban Giám đốc, dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của SPT cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, việc ước tính dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào SPT, Công ty chưa xem xét đến các vấn đề được nêu tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ của SPT và SPT chưa có Báo cáo tài chính các năm 2023, 2024, 2025.

Do đó, Chúng tôi không thể thu thập được báo cáo tài chính của SPT và bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá được tính phù hợp của sự suy giảm giá trị khoản đầu tư tài chính liên quan. Trên cơ sở các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi không có đủ bằng chứng kiểm toán và cơ sở để xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh bổ sung đối với giá trị dự phòng đầu tư tài chính theo ước tính của Công ty hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không liên quan ý kiến kiểm toán ngoại trừ như đã nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh X.5 trong báo cáo tài chính về Công ty phát sinh lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 78.335.866.311 VND và 372.761.197.691 VND. Chỉ tiêu khả năng thanh toán hiện hành nhỏ hơn 1. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh X.5 có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Tổng Giám đốc liên quan đến vấn đề trên được trình bày tại Thuyết minh số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn tùy thuộc vào việc thực hiện thành công các kế hoạch đã đề ra.

Tp. HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2026

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



Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

Hà Nguyễn Hoàng Nhân
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5908-2023-005-1

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		3.341.335.291	3.607.520.198
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	490.337.322	1.671.061.041
1. Tiền	111		90.337.322	64.223.500
2. Các khoản tương đương tiền	112		400.000.000	1.606.837.541
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2.300.000.000	1.300.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.300.000.000	1.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.384.654	140.395.238
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	-	100.000.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	48.384.654	40.395.238
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		502.613.315	496.063.919
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	-	5.377.841
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.450.535	6.523.298
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9b	484.162.780	484.162.780
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		546.194.717.803	623.937.489.194
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.900.000.000	55.900.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	55.900.000.000	55.900.000.000
II. Tài sản cố định	220		877.161.721	1.496.334.613
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	877.161.721	1.496.334.613
- Nguyên giá	222		9.287.593.504	9.287.593.504
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.410.431.783)	(7.791.258.891)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	-	-
- Nguyên giá	228		73.876.000	73.876.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(73.876.000)	(73.876.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	480.244.296.526	556.973.303.041
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		648.950.000.000	648.950.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		65.800.000.000	65.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(234.505.703.474)	(157.776.696.959)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.173.259.556	9.567.851.540
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	9.173.259.556	9.567.851.540
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		549.536.053.094	627.545.009.392

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		26.728.226.735	26.401.316.722
I. Nợ ngắn hạn	310		1.310.190.571	1.387.575.079
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.8	892.092.509	857.576.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		40.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9a	3.657.500	-
4. Phải trả người lao động	314		20.120.565	14.148.150
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.10a	353.849.997	515.849.997
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11a	470.000	-
II. Nợ dài hạn	330		25.418.036.164	25.013.741.643
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.10b	-	226.800.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.11b	7.618.036.164	6.086.941.643
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	17.800.000.000	18.700.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		522.807.826.359	601.143.692.670
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	522.807.826.359	601.143.692.670
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.000.000.000	5.000.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(209.430.975.950)	(209.430.975.950)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(372.761.197.691)	(294.425.331.380)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(294.425.331.380)	(217.407.522.653)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		549.536.053.094	627.545.009.392

Gia Lai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Kiều Thanh Tuấn



Kiều Thanh Tuấn

Huỳnh Thị Ngọc Lan

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	1.913.400.000	1.832.231.821
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1.913.400.000	1.832.231.821
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	746.105.859	1.100.502.712
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.167.294.141	731.729.109
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	101.931.860	121.967.168
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	78.260.101.036	76.720.000.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.531.094.521	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.365.090.796	1.099.709.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(78.355.965.831)	(76.966.013.629)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	20.099.520	46.739.052
12. Chi phí khác	32	VI.8	-	98.534.150
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		20.099.520	(51.795.098)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(730)	(718)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(730)	(718)

Gia Lai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Kiều Thanh Tuấn





Kiều Thanh Tuấn

Huỳnh Thị Ngọc Lan

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		(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	619.172.892	619.172.892
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	76.729.006.515	76.720.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(163.317)	(276.705)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(101.768.965)	(121.690.463)
- Chi phí lãi vay	06		1.531.094.521	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		441.475.335	199.396.997
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		155.898.141	(95.090.382)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(304.184.508)	(103.775.590)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		399.969.825	700.586.385
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		693.158.793	701.117.410
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.400.000.000)	(600.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.400.000.000	1.000.000.000
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.954.171	72.162.309
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(974.045.829)	472.162.309
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(900.000.000)	(300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(900.000.000)	(300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(1.180.887.036)	873.279.719
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.671.061.041	797.504.617
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		163.317	276.705
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	490.337.322	1.671.061.041

Gia Lai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Kiều Thanh Tuấn

Kiều Thanh Tuấn

Huỳnh Thị Ngọc Lan

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 Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 2006, và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 03 tháng 02 năm 2016.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAI GON - QUY NHON MINING CORPORATION.

Tên viết tắt: SQC.

Trụ sở chính: Lô B6, Đường Số 5, Khu CN Nhơn Hội, Phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là cho thuê nhà xưởng.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Cho thuê nhà xưởng phục vụ các mục đích sản xuất kinh doanh.

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: 4 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn - Số 10 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM.	Cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực bưu chính viễn thông	22,04%	22,04%	22,04%

8. 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 kỳ kế toán tương ứng.

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

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

Năm tài chính 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.

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

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 năm tài chính 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân đội. Tỷ giá mua quy đổi tại 31/12/2025: 26.085 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân đội. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc 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 Doanh nghiệp 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.

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 tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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 Doanh nghiệp 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.

- **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:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán

- 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 và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1. 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 kỳ.

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 kỳ.

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 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.

Tài sản cố định hữu hình mua được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế

Trường hợp mua TSCĐ được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì phải xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý. Nguyên giá TSCĐ được mua là tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3. 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	15 năm
Phần mềm máy tính	02 năm

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

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

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

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng.

8. 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.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí thuê đất tại Nhơn Hội và các chi phí khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (44 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

9. 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. Nợ 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.
- **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.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả: các chi phí khác đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng.

11. 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 chủ sở hữu.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

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

13. 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**

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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 phân 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 gồm: tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia 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.

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

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

14. 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 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và lỗ tỷ giá hối đoái.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ 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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

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 2011.

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty là 20%.

17. 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 kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 kỳ 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.

18. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

19. Bên liên quan

- (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 công ty liên kết;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) 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.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

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

Công ty hiện tại chỉ hoạt động trong lĩnh vực cho thuê nhà xưởng. Công ty hoạt động chủ yếu ở địa bàn tỉnh Gia Lai. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	90.337.322	64.223.500
Tiền mặt	3.069.558	3.069.558
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	87.267.764	61.153.942
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (VND)	6.013.601	30.732.279
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (VND)	75.895.521	25.059.930
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (USD)	5.358.642	5.195.325
+ Các Ngân hàng khác (USD)	-	166.408
Các khoản tương đương tiền	400.000.000	1.606.837.541
Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng	400.000.000	1.606.837.541
Cộng	490.337.322	1.671.061.041

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	2.300.000.000	2.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Cộng	2.300.000.000	2.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000

Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có kỳ hạn 06 tháng, hợp đồng tự động tái tục khi đến hạn, lãi suất tại ngày 31/12/2025 từ 4,2%/năm và 4,9%/năm.

b. Đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 30-31)**3. Trả trước cho người bán****ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	-	-	100.000.000	-
Cộng	-	-	100.000.000	-

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	48.384.654	-	40.395.238	-
Ký cược, ký quỹ	5.300.000	-	2.300.000	-
Phải thu khác	43.084.654	-	38.095.238	-
b. Dài hạn	55.900.000.000	-	55.900.000.000	-
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (*)	55.900.000.000	-	55.900.000.000	-
Cộng	55.948.384.654	-	55.940.395.238	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu khác là các bên liên quan	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (*)	55.900.000.000	-	55.900.000.000	-
Cộng	55.900.000.000	-	55.900.000.000	-

(*) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/SHTC-2019-SQC ngày 10/6/2019 và Phụ lục số 01/PLHĐHTKD/SHTC-SQC ngày 08/06/2024 về việc đầu tư xây dựng Dự án Khu Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân ("Dự án") do Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân ("Công ty Sài Gòn - Hàm Tân") làm chủ đầu tư theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2590/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2022, với thời hạn hoàn trả vốn hợp tác đến hết ngày 09/06/2027. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty Sài Gòn - Hàm Tân đã thực hiện được các hạng mục như khu Resort D1 cơ bản thi công xong phần thô trên diện tích khoản 6ha, 1/2 trục đường chính, một phần việc san lấp khu biệt thự, tiếp tục thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng. Công ty Sài Gòn - Hàm Tân đang trong quá trình gửi hồ sơ đến các Cơ quan Ban ngành đề nghị được gia hạn tiến độ sử dụng đất và cam kết tiến độ thực hiện dự án 24 tháng kể từ ngày được chấp thuận gia hạn tiến độ sử dụng đất. Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, khoản góp vốn này không bị suy giảm giá trị và sẽ thu được lợi ích trong tương lai.

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	9.287.593.504	9.287.593.504
Số dư cuối năm	9.287.593.504	9.287.593.504
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	7.791.258.891	7.791.258.891
<i>Khấu hao trong năm</i>	619.172.892	619.172.892
Số dư cuối năm	8.410.431.783	8.410.431.783
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	1.496.334.613	1.496.334.613
Số dư cuối năm	877.161.721	877.161.721

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không phát sinh.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán với nguyên giá là 73.876.000 VND, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

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. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	5.377.841
Chi phí công cụ dụng cụ	-	5.377.841
b. Chi phí trả trước dài hạn	9.173.259.556	10.273.815.766
Chi phí thuê đất KCN Nhơn Hội (*)	9.076.249.495	9.671.413.375
Chi phí sửa chữa kho Nhơn Hội	83.266.060	602.402.391
Khác	13.744.001	-
Cộng	9.173.259.556	10.273.815.766

(*) Chi phí thuê đất trả trước tại KCN Nhơn Hội từ tháng 2/2012 đến tháng 6/2056 theo Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất số 01/HĐ-TLQSDĐ và các Phụ lục kèm theo.

8. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	787.657.593	787.657.593	800.825.028	800.825.028
+ Nhà cung cấp trong nước khác	104.434.916	104.434.916	56.751.904	56.751.904
Cộng	892.092.509	892.092.509	857.576.932	857.576.932

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
	Thuế GTGT	-	165.171.592	165.171.592
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.096.750	4.439.250	3.657.500
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	82.368.625	82.368.625	-
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	-	259.636.967	255.979.467	3.657.500
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	484.162.780	-	-	484.162.780
Cộng	484.162.780	-	-	484.162.780

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

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	<u>Mức thuế suất</u>
- Nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt, không bao gồm các loại nước uống đóng chai, đóng bình và các loại nước giải khát khác thuộc đối tượng áp dụng mức thuế suất 10% (thu hộ).	5%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 của TT219/2013/TT-BTC	10%

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê/năm</u>
Nhà máy Mỹ Thành, Phù Mỹ	1.122 đồng/m ² /năm

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

10. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Nhận trước tiền thuê nhà xưởng (*)	353.849.997	515.849.997
Cộng	353.849.997	515.849.997
b. Dài hạn		
Nhận trước tiền thuê nhà xưởng (*)	-	226.800.000
Cộng	-	226.800.000

(*) Doanh thu nhận trước tiền thuê nhà xưởng và thuê nhà làm việc của Công ty TNHH B&D Lingerie Việt Nam theo hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà xưởng, văn phòng số: 06/2021/HĐ/B&D-SQC và phụ lục 222/2023/PL.HĐ/B&D-SQC ngày 31/07/2023.

11. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	470.000	-
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	470.000	-
b. Dài hạn	7.618.036.164	6.086.941.643
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	192.900.000	192.900.000
+ Công ty TNHH B&D Lingerie Việt Nam	192.900.000	192.900.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác là bên liên quan	7.425.136.164	5.894.041.643
+ Bà Đặng Thị Hoàng Phượng (*)	7.425.136.164	5.894.041.643
Cộng	7.618.506.164	6.086.941.643

(*) Lãi vay phải trả bà Đặng Thị Hoàng Phượng (cổ đông của Công ty). Công ty đã được bà Đặng Thị Hoàng Phượng gia hạn thời gian trả lãi đến khi Công ty có đủ nguồn tiền để thanh 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

12. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn là bên liên quan

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
+ Bà Đặng Thị Hoàng Phương	17.800.000.000	17.800.000.000	18.700.000.000	18.700.000.000
Cộng	17.800.000.000	17.800.000.000	18.700.000.000	18.700.000.000

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Công ty đối với nghĩa vụ của mình

Thuyết minh các khoản vay bên liên quan

Vay không có tài sản đảm bảo Bà Đặng Thị Hoàng Phương theo Thỏa thuận mượn vốn số 2107/2023/TTVV-CN ngày 21/07/2023 và Phụ lục số 2107/2023/TTVV-CN-PL ngày 31/12/2024 để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 8,5%/năm, áp dụng từ ngày 01/01/2025, thời hạn: vay dài hạn. Số dư nợ vay tại 31/12/2025 là 17.800.000.000 VND.

13. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 32

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của các nhà đầu tư	100,00%	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cộng	100,00%	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		2.701.000	2.701.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	1.100.000.000.000	100,00%	1.100.000.000.000	-
Cộng	1.100.000.000.000	100,00%	1.100.000.000.000	-

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 1.100.000.000.000 VND.

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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

13. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	110.000.000	110.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.701.000	2.701.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.701.000	2.701.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	107.299.000	107.299.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	107.299.000	107.299.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

14. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
USD	205,43	5.358.642	212,01	5.361.733
Cộng	205,43	5.358.642	212,01	5.361.733

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu		
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	1.913.400.000	1.832.231.821
Cộng	1.913.400.000	1.832.231.821
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	1.913.400.000	1.832.231.821
Cộng	1.913.400.000	1.832.231.821
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	746.105.859	1.100.502.712
Cộng	746.105.859	1.100.502.712
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi	101.768.965	121.690.463
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	162.895	276.705
Cộng	101.931.860	121.967.168

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.531.094.521	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	76.729.006.515	76.720.000.000
Cộng	78.260.101.036	76.720.000.000
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí cho nhân viên	271.542.600	245.720.000
Thuế, phí và lệ phí	80.568.017	80.568.017
Chi phí bằng tiền khác	1.012.980.179	773.421.889
Cộng	1.365.090.796	1.099.709.906
7. Thu nhập khác		
Thu hộ phí Cơ sở hạ tầng	20.099.520	46.739.052
Cộng	20.099.520	46.739.052
8. Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	-	92.534.150
Các khoản khác	-	6.000.000
Cộng	-	98.534.150
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	107.299.000	107.299.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(730)	(718)
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(78.335.866.311)	(77.017.808.727)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	107.299.000	107.299.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	107.299.000	107.299.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(730)	(718)

Thông tin khác về lãi cơ bản trên cổ phiếu

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính 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

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

1.2. Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

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. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	17.800.000.000	-	17.800.000.000
Phải trả người bán	892.092.509	-	-	892.092.509
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	470.000	7.618.036.164	-	7.618.506.164
Cộng	892.562.509	25.418.036.164	-	26.310.598.673
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	18.700.000.000	-	18.700.000.000
Phải trả người bán	857.576.932	-	-	857.576.932
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	-	192.900.000	5.894.041.643	6.086.941.643
Cộng	857.576.932	18.892.900.000	5.894.041.643	25.644.518.575

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

Xem bảng trình bày trang 33.

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Không phát sinh.

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	900.000.000	300.000.000

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

Căn cứ theo Công văn số 8880/UBCK-GSDC ngày 17 tháng 12 năm 2025, Sở giao dịch chứng khoán Nhà nước đã hủy tư cách công ty đại chúng đối với Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn và thực hiện việc hủy đăng ký giao dịch từ ngày 16 tháng 01 năm 2026 theo thông báo số 5618/TB-SGDHN ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan 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

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Cổ đông
Công ty CP Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Ông Đặng Thành Tâm (cổ đông lớn) là thành viên quản lý chủ chốt

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty liên kết.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết như sau:

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
1. Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Trả nợ vay	900.000.000	300.000.000
	Lãi vay	1.531.094.521	-

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.4c, V.11, V.12.

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

Công ty hiện tại chỉ hoạt động trong lĩnh vực cho thuê nhà xưởng. Công ty hoạt động chủ yếu ở địa bàn tỉnh Gia Lai. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty tiếp tục bị lỗ 78.335.866.311 VND trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 372.761.197.691 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chỉ tiêu khả năng thanh toán hiện hành nhỏ hơn 1. Các vấn đề này có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty, cụ thể như sau:

Tại thời điểm	Nợ ngắn hạn	Tài sản ngắn hạn	Chênh lệch	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)=(2)/(3)
01/01/2025	1.387.575.079	3.607.520.198	(2.219.945.119)	38,46%
31/12/2025	1.310.190.571	3.341.335.291	(2.031.144.720)	39,21%
Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán		31/12/2025	01/01/2025	
Khả năng thanh toán hiện hành		0,13	0,14	

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. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (như đã thuyết minh tại mục V.4b) về việc đầu tư xây dựng Dự án Khu Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân ("Dự án"), dự án được gia hạn tiến độ sử dụng đất đến ngày 11/10/2023. Công ty Sài Gòn - Hàm Tân đang trong quá trình gửi hồ sơ đề nghị được gia hạn tiến độ sử dụng đất. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Sài Gòn - Hàm Tân chưa nhận được phản hồi từ các Cơ quan ban ngành.

Khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") và Công ty CP Đầu tư Sài Gòn ("SGI") bị suy giảm giá trị đáng kể so với giá gốc đầu tư.

Các điều kiện và sự kiện nêu trên có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Tổng Giám đốc đã có những đánh giá về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty và đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của công ty như sau:

- Công ty cam kết vẫn duy trì hoạt động kinh doanh liên tục trong 12 tháng tới.
- Công ty đang xây dựng các phương án mới để tìm kiếm khách hàng nhằm duy trì hoạt động của Công ty cụ thể như:
 - + Công ty đã ký hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Hội để có nguồn tiền tiếp tục hoạt động kinh doanh.
 - + Từ năm 2025 đến năm 2026, Công ty sẽ tiến hành thương thảo với đối tác hiện hành gia hạn thời gian cho thuê, đồng thời tiếp tục tìm kiếm đối tác mới có nhu cầu thuê kho, Công ty sẽ xây dựng thêm nhà kho để cho thuê.
 - + Dự án Khu du lịch Sài Gòn - Hàm Tân vẫn đang được tiếp tục triển khai, khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân vẫn đang tiếp tục thực hiện. Do đó, khoản phải thu từ hợp tác kinh doanh nêu trên có khả năng thu hồi và không bị suy giảm giá trị.
 - + Công ty đã tiến hành đánh giá về khả năng suy giảm giá trị đối với khoản đầu tư vào Công ty SPT và Công ty SGI. Đồng thời, Công ty đang xây dựng kế hoạch tái cơ cấu hoặc thực hiện thoái vốn đối với các khoản đầu tư nêu trên nhằm tối ưu hóa hiệu quả tài chính.
- Công ty không có bất kỳ vụ kiện tụng nào trong và ngoài nước dẫn đến các khoản phải thanh toán trong thời gian tới.

Tổng Giám đốc tin rằng các đánh giá trên là đúng đắn, các kế hoạch được đưa ra là khả thi. Do vậy Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Gia Lai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Kiều Thanh Tuấn

Kế toán trưởng



Kiều Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc



Huỳnh Thị Ngọc Lan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025				
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	648.950.000.000	(215.772.262.013)	433.177.737.987	648.950.000.000	(139.052.262.013)	509.897.737.987
+ Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (*)	648.950.000.000	(215.772.262.013)	433.177.737.987	648.950.000.000	(139.052.262.013)	509.897.737.987
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	65.800.000.000	(18.733.441.461)	47.066.558.539	65.800.000.000	(18.724.434.946)	47.075.565.054
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn (**)	65.800.000.000	(18.733.441.461)	47.066.558.539	65.800.000.000	(18.724.434.946)	47.075.565.054
Cộng	714.750.000.000	(234.505.703.474)	480.244.296.526	714.750.000.000	(157.776.696.959)	556.973.303.041

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") là 1.203.917.290.000 VND. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty vào SPT tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 648.950.000.000 VND, tương đương tỷ lệ quyền sở hữu 22,04% vốn điều lệ SPT (265.350.000.000 VND). SPT hoạt động cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực bưu chính viễn thông.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư theo đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của SPT cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, do SPT chưa có Báo cáo tài chính được kiểm toán các năm 2023, 2024, 2025. Tuy nhiên, việc ước tính dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào SPT chưa xem xét cơ sở giá trị vốn chủ sở hữu của SPT tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được Công ty sử dụng để ước tính dự phòng tổn thất chưa bao gồm khoản tổn thất từ khoản phải thu Công ty CP Du lịch Sài Gòn về tiền chuyển nhượng vốn góp vào Công ty TNHH Cao ốc SPT từ năm 2011, khoản ước tính dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn mà SPT đầu tư vào Trung tâm Điện thoại Di động CDMA và Công ty TNHH Thông tin và Viễn thông Di động S-Telecom, và các khoản phải thu khác đã phát sinh từ các năm trước được nêu tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ của SPT.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN SÀI GÒN - QUY NHƠN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(**) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303297857 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn ("SGI") là 1.500.000.000 VND. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty vào SGI tại ngày 31/12/2025 là 65.800.000.000 VND, tương đương tỷ lệ quyền sở hữu 4,39% vốn điều lệ SGI. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đánh giá dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn vào SGI dựa theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của SGI cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá theo các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Công ty không phát sinh giao dịch với công ty liên doanh, liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.100.000.000.000	5.000.000.000	(209.430.975.950)	(217.407.522.653)	678.161.501.397
Lỗ trong năm	-	-	-	(77.017.808.727)	(77.017.808.727)
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.100.000.000.000	5.000.000.000	(209.430.975.950)	(294.425.331.380)	601.143.692.670
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.100.000.000.000	5.000.000.000	(209.430.975.950)	(294.425.331.380)	601.143.692.670
Lỗ trong năm	-	-	-	(78.335.866.311)	(78.335.866.311)
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.100.000.000.000	5.000.000.000	(209.430.975.950)	(372.761.197.691)	522.807.826.359



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

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.300.000.000	-	1.300.000.000	-	2.300.000.000	1.300.000.000
- Phải thu khác	48.384.654	-	40.395.238	-	48.384.654	40.395.238
- Tiền và các khoản tương đương tiền	490.337.322	-	1.671.061.041	-	490.337.322	1.671.061.041
TỔNG CỘNG	2.838.721.976	-	3.011.456.279	-	2.838.721.976	3.011.456.279
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	17.800.000.000	-	18.700.000.000	-	17.800.000.000	18.700.000.000
- Phải trả người bán	892.092.509	-	857.576.932	-	892.092.509	857.576.932
- Phải trả khác	7.618.506.164	-	6.086.941.643	-	7.618.506.164	6.086.941.643
TỔNG CỘNG	26.310.598.673	-	25.644.518.575	-	26.310.598.673	25.644.518.575


