

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC SÀI GÒN**



MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09-39



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.336.275.576.682	1.318.797.206.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	35.338.054.591	104.657.813.972
1. Tiền	111		35.338.054.591	104.657.813.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		367.578.179.574	355.941.667.316
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 ngắn hạn	123	V.2a1	367.578.179.574	355.941.667.316
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		675.664.987.910	604.611.253.676
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	85.759.470.095	110.257.583.701
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	142.312.254.901	27.302.352.901
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	458.729.262.914	478.187.317.074
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(11.136.000.000)	(11.136.000.000)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	257.522.702.891	253.585.289.034
1. Hàng tồn kho	141		257.522.702.891	253.585.289.034
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		171.651.716	1.182.943
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		171.651.716	1.182.943
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		943.257.668.025	942.847.518.918
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		286.521.325.000	286.411.325.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	248.871.325.000	248.871.325.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	45.150.000.000	45.040.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		5.572.865.333	5.772.716.226
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.625.211.833	3.825.062.726
- Nguyên giá	222		24.488.459.183	24.488.459.183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.863.247.350)	(20.663.396.457)
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	V.9	1.947.653.500	1.947.653.500
- Nguyên giá	228		1.947.653.500	1.947.653.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.10	295.137.133.545	295.137.133.545
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		295.137.133.545	295.137.133.545
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		356.026.344.147	355.526.344.147
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	269.621.073.164	269.121.073.164
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	36.694.000.000	36.694.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	45.224.793.200	45.224.793.200
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(9.013.522.217)	(9.013.522.217)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a2	13.500.000.000	13.500.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.279.533.244.707	2.261.644.725.859
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		874.075.839.353	859.249.257.930
I. Nợ ngắn hạn	310		774.958.576.020	760.547.697.930
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	15.359.982.066	25.230.369.656
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.315.250.934	4.392.928.934
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	9.438.973.153	9.438.973.153
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	58.841.289	14.598.821.631
5. Phải trả người lao động	315		1.816.148.931	5.643.204.166
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	41.982.642.695	45.698.430.072
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	1.993.024.496	3.982.930.018
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15a	490.038.241.214	430.167.929.758
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	210.504.865.601	219.277.004.901
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		450.605.641	2.117.105.641
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		99.117.263.333	98.701.560.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.15b	3.690.000.000	3.690.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	95.427.263.333	95.011.560.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.405.457.405.354	1.402.395.467.929
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	698.750.000.000	698.750.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		698.750.000.000	698.750.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		296.101.940.000	296.101.940.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		176.759.515	176.759.515
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(110.000)	(110.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		410.428.815.839	407.366.878.414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		407.366.878.414	301.173.874.138
- LNST chưa phân phối kỳ nay	420b		3.061.937.425	106.193.004.276
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.279.533.244.707	2.261.644.725.859

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ BÍCH

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1-2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1-2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.036.281.339	14.114.924.853	16.036.281.339	14.114.924.853
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.700.380.135	-	4.700.380.135	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	11.335.901.204	14.114.924.853	11.335.901.204	14.114.924.853
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5.395.059.891	13.237.905.043	5.395.059.891	13.237.905.043
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.940.841.313	877.019.810	5.940.841.313	877.019.810
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	11.361.464.387	32.584.102.197	11.361.464.387	32.584.102.197
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	4.832.354.327	9.179.852.610	4.832.354.327	9.179.852.610
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		4.832.354.327	9.013.448.660	4.832.354.327	9.013.448.660
9. Chi phí bán hàng	25		165.047.645	-	165.047.645	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.165.601.997	1.626.210.603	9.165.601.997	1.626.210.603
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		3.139.301.731	22.655.058.794	3.139.301.731	22.655.058.794
12. Thu nhập khác	31	VI.7	77.520.000	-	77.520.000	-
13. Chi phí khác	32	VI.8	-	36.036.595	-	36.036.595
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		77.520.000	(36.036.595)	77.520.000	(36.036.595)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.216.821.731	22.619.022.199	3.216.821.731	22.619.022.199
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	154.884.306	4.400.515.740	154.884.306	4.400.515.740
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.061.937.425	18.218.506.459	3.061.937.425	18.218.506.459

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ BÍCH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.216.821.731	22.619.022.199
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	199.850.893	200.691.955
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	-	(7.350.707.161)
- 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, tài chính	05	VI.4	(11.335.093.282)	(32.583.617.427)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	4.832.354.327	9.013.448.660
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.086.066.331)	(8.101.161.774)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(93.347.442.230)	26.849.583.800
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(4.353.117.190)	8.146.604.170
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		25.769.542.832	(22.241.712.458)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		-	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.320.493.247)	(8.598.247.134)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(14.259.420.255)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.500.000	5.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.674.000.000)	(1.523.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(95.263.496.421)	(5.462.933.396)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.350.000.000)	(3.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		11.726.726.965	3.035.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)	(3.348.188.000)
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		24.839.249.375	2.348.938.356
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		34.715.976.340	(1.514.249.644)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
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	IX.1	68.292.635.712	95.601.490.729
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(77.064.875.012)	(79.871.019.721)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.953.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.772.239.300)	15.727.518.008
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(69.319.759.381)	8.750.334.968
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		104.657.813.972	16.677.074.990
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>35.338.054.591</u>	<u>25.427.409.958</u>

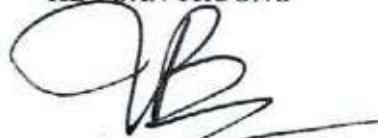
Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ BÍCH



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (gọi tắt là “Tổng Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23 tháng 4 năm 1999 của Thủ Tướng Chính phủ trên cơ sở cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 056652 ngày 06 tháng 12 năm 1999 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301899038 ngày 03 tháng 10 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc cập nhật địa chỉ trụ sở chính, cập nhật thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc doanh nghiệp**5.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tổng Công ty có tám (08) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

5.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh:

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tổng Công ty có bốn (04) công ty liên kết, liên doanh như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kân Kâu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	42,11%	42,11%
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%

6. 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.

7. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tổng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tổng Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

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**

Niên độ kế toán của Tổng 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**

Tổng Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tổng Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Tổng Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tổng Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Tổng Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

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

Tổng 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.

5.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tổng Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tổng Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 BCC phân chia lợi nhuận

BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tổng Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Tài sản cố định 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 Tài sản cố định 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

7.3 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 25 năm

Máy móc, thiết bị 03 - 08 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 03 - 08 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tổng Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tổng Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán... đã phát sinh trong kỳ 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, thỏa thuận cụ thể.

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Tổng Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

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.

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Doanh thu cho thuê tài sản**

Tổng Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tổng Công ty là chủ đầu tư thì doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được hưởng một khoản lợi nhuận cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức quy định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, doanh thu từ chuyển nhượng vốn đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- 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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay và chi phí chuyển nhượng vốn góp và các khoản chi phí tài chính khác.

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 Tổng Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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

Thuế suất ưu đãi 10% đối với phần thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội, theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động: “d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở”.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Tổng Công ty trong kỳ hiện hành là 20%.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	35.338.054.591	104.657.813.972
Tiền mặt	8.023.960.881	207.008.477
Tiền gửi ngân hàng	27.314.093.710	104.450.805.495
Cộng	35.338.054.591	104.657.813.972

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a.1 Ngắn hạn	367.578.179.574	(10.800.000.000)	355.941.667.316	-
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	221.428.383.561	-	221.000.000.000	-
Phải thu về cho vay	146.149.796.013	(10.800.000.000)	134.941.667.316	(10.800.000.000)
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	44.229.283.408	-	36.858.846.000	-
Công ty Cổ phần Điện Máy TP.HCM (3)	37.059.611.439	(10.800.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại- xây dựng A.C.M (4)	42.062.582.979	-	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	22.798.318.187	-	22.082.821.316	-
a.2 Dài hạn	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
Trái phiếu (2)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Phải thu về cho vay	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (5)	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Cộng	159.649.796.013	(10.800.000.000)	148.441.667.316	(10.800.000.000)

(1) Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 220.428.383.561 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn

(2) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

(3) Phải thu từ Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 36.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 37.059.611.439 VND.

(4) Phải thu từ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng A.C.M theo hợp đồng vay vốn. Số tiền cho vay: 40.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại khu phố 3, phường Tô Châu, Thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (cũ). Số dư tại 31/03/2026 là 42.062.582.979 VND.

(5) Phải thu từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh theo hợp đồng vay vốn. Tài sản đảm bảo: tín chấp. Số dư tại 31/03/2026 là 10.500.000.000 VND.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Xem thuyết minh trang 36-37.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	16.818.818.254	-	20.356.239.638	-
Phải thu khách hàng từ dịch vụ bồi hoàn (1)	16.000.000.000	-	37.000.000.000	-
Các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (2)	52.940.651.841	-	52.901.344.063	-
Cộng	85.759.470.095	-	110.257.583.701	-

(1) Khoản phải thu khách hàng là một bên độc lập về hợp đồng chuyển giao toàn bộ khu đất, nhà tại phường 27, quận Bình Thạnh (cũ)

(2) Chủ yếu là khoản phải thu khách hàng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nhà, đất.

4. Trả trước cho người bán	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	142.312.254.901	-	27.302.352.901	-
Trả trước bên liên quan (thuyết minh X.2)	16.996.036.000	-	880.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên (1)	117.275.453.650	-	13.765.453.650	-
Các nhà cung cấp khác	8.040.765.251	-	12.656.899.251	-
b. Dài hạn	248.871.325.000	(7.500.000.000)	248.871.325.000	(7.500.000.000)
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (2)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (3)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Các đối tượng khác	74.171.325.000	(7.500.000.000)	74.171.325.000	(7.500.000.000)
Cộng	391.183.579.901	(7.500.000.000)	276.173.677.901	(7.500.000.000)

(1) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án tại tỉnh Thái Nguyên.

(2) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HDCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024.

(3) Khoản trả trước cho ông Nguyễn Mạnh Hùng liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng số 27/HDCN-SGR ngày 15/9/2020. Tại ngày lập báo cáo này, ông Nguyễn Mạnh Hùng đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý khu đất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	458.729.262.914	(336.000.000)	478.187.317.074	(336.000.000)
Ký cược, ký quỹ	41.253.400.000	-	41.253.400.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	110.884.905.851	-	130.884.905.851	-
- Ông Lâm Thành Gia (1)	17.556.338.886	-	17.556.338.886	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	93.328.566.965	-	113.328.566.965	-
Tạm ứng nhân viên (3)	87.719.346.972	-	72.119.346.972	-
Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (4)	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (5)	96.500.000.000	-	96.500.000.000	-
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	25.529.633.199	-	37.177.541.055	-
Các khoản phải thu khác	35.941.976.892	(336.000.000)	39.352.123.196	(336.000.000)
b. Dài hạn	45.150.000.000	-	45.040.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	350.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	44.800.000.000	-
- Chùa Ấn Giáo (6)	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- DA Mộc Bài - Tây Ninh (7)	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
Cộng	503.879.262.914	(336.000.000)	523.227.317.074	(336.000.000)

(1) Phải thu ông Lâm Thành Gia về khoản hợp tác đầu tư với một bên thứ ba theo hợp đồng góp vốn số 19/HĐKT-2017 ngày 08/12/2017. Theo đó, Tổng Công ty góp vốn cho ông Lâm Thành Gia để bên thứ ba tự khai thác kinh doanh tại khu đất có tổng diện tích là 1.234,4 m² tọa lạc tại phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

(2) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Hợp đồng đã được hai bên thanh lý và các nghĩa vụ liên quan được xác nhận tại từng thời điểm theo các biên bản làm việc.

(3) Khoản tạm ứng để thực hiện các dự án của Tổng Công ty.

(4) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú, bao gồm gốc và lãi phạt là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 792/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024.

(5) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo bản án ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến chi phí mua đất theo thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020. Ngày 30/9/2025, theo Quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa Án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo):

(6) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ân Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ân Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty.

(7) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (cũ), do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

6. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 38.**7. Hàng tồn kho**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	123.164.982.055	-	114.750.265.480	-
Thành phẩm bất động sản	11.676.595.141	-	16.993.883.141	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	122.681.125.695	-	121.841.140.413	-
Cộng	257.522.702.891	-	253.585.289.034	-

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí nhận chuyển nhượng QSDĐ tại tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ)	37.112.923.718	36.480.186.706
Các công trình xây dựng dở dang khác	86.052.058.337	78.270.078.774
Cộng	123.164.982.055	114.750.265.480

(ii) Hàng hóa bất động sản của Tổng Công ty chủ yếu là các quyền sử dụng đất sẵn sàng để bán.

- Các dự án còn lại đều đang thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 35.**9. Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho trái phiếu phát hành (Chi tiết xem Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất	295.137.133.545	295.137.133.545
Cộng	295.137.133.545	295.137.133.545

(*) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng khu đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh đang sở hữu bởi Tổng Công ty và các cá nhân, tổ chức là bên liên quan được Tổng Công ty chi định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả bên liên quan (thuyết minh X.2)	10.905.379.715	10.905.379.715	10.647.327.305	10.647.327.305
Các nhà cung cấp khác	4.454.602.351	4.454.602.351	14.583.042.351	14.583.042.351
Cộng	15.359.982.066	15.359.982.066	25.230.369.656	25.230.369.656
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/03/2026	01/01/2026
Các khách hàng khác			3.315.250.934	4.392.928.934
Cộng			3.315.250.934	4.392.928.934
13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/03/2026
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	418.828.560	1.026.145.219	1.444.973.779	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.816.893.507	154.884.306	14.259.420.255	(287.642.442)
Thuế thu nhập cá nhân	363.099.564	1.112.041.241	1.128.657.074	346.483.731
Cộng	14.598.821.631	2.293.070.766	16.833.051.108	58.841.289
14. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/03/2026	01/01/2026
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - quận Tân Phú			31.697.357.331	31.697.357.331
Các khoản trích trước khác			10.285.285.364	14.001.072.741
Cộng			41.982.642.695	45.698.430.072
15. Phải trả khác			31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn				
Phải trả bên liên quan (thuyết minh X.2)			44.911.825.397	35.038.363.256
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)			438.721.410.757	388.721.410.757
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp			72.393.000	72.393.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác			6.332.612.060	6.335.762.745
Cộng			490.038.241.214	430.167.929.758
b. Dài hạn			3.690.000.000	3.690.000.000
- Công ty TNHH BĐS REE (thuyết minh X.2)			3.690.000.000	3.690.000.000
Cộng			493.728.241.214	433.857.929.758
(i) Trong đó:				
- Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 374.017.150.000 VND				
- Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần vận tải và Thương Mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND				
16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận			31/03/2026	01/01/2026
Cổ tức, lợi nhuận bằng tiền phải trả cho chủ sở hữu			9.438.973.153	9.438.973.153
Cộng			9.438.973.153	9.438.973.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	210.504.865.601	210.504.865.601	219.277.004.901	219.277.004.901
Các cá nhân (1)	10.401.986.000	10.401.986.000	35.467.236.000	35.467.236.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (2)	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (3)	25.006.258.773	25.006.258.773	23.506.258.773	23.506.258.773
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (4)	9.200.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và KD Nhà Gia Định (5)	4.439.665.033	4.439.665.033	4.439.665.033	4.439.665.033
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Dịch vụ và đầu tư Việt Nam (6)	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (7)	913.291.815	913.291.815	2.413.291.815	2.413.291.815
Ngân hàng BIDV - CN Trường Sơn (8)	78.565.001.843	78.565.001.843	49.271.891.143	49.271.891.143
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (9)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị (10)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Agribank-CN Đông Sài Gòn	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
b. Vay dài hạn	95.427.263.333	95.427.263.333	95.011.560.000	95.011.560.000
Trái phiếu (11)	95.427.263.333	95.427.263.333	95.011.560.000	95.011.560.000
Cộng	305.932.128.934	305.932.128.934	314.288.564.901	314.288.564.901

Thuyết minh các khoản vay

(1) Khoản vay tín chấp từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động (*).

(*) Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm	31/03/2026	01/01/2026
Ông Phạm Thu	-	1.000.000.000
Ông Phạm Đình Thành	514.250.000	6.000.000.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	1.907.437.000	7.907.437.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	41.379.000	2.641.379.000
Ông Thái Quốc Dương	400.000.000	400.000.000
Ông Đặng Văn Phúc	1.000.000.000	-
Ông Phạm Tuấn	288.920.000	2.288.920.000
Cộng	4.151.986.000	20.237.736.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (2) Khoản vay từ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh theo hợp đồng tín dụng và các phụ lục đính kèm. Số tiền vay là 29.000.000.000 VND. Mục đích vay để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là 23.478.662.137 VND.
 - (3) Khoản vay từ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô theo các hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 25.006.258.773 VND.
 - (4) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Bất động sản Hùng Vương theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 9.200.000.000 VND.
 - (5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 4.439.665.033 VND
 - (6) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 55.000.000.000 VND.
 - (7) Khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 913.291.815 VND
 - (8) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty). Số dư cuối kỳ là: 78.565.001.843 VND.
 - (9) Khoản vay từ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 1.500.000.000 VND
 - (10) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị theo hợp đồng vay vốn. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là: 2.000.000.000 VND
- Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,8 %/năm đến 11%/năm.

(11) Thuyết minh chi tiết khoản trái phiếu

Đại lý phát hành/ Kỳ hạn trái phiếu	Số dư (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích phát hành
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS: Mã trái phiếu: SGR12501				
Từ ngày 31/12/2025 đến ngày 31/12/2028	100.000.000.000	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.	Quyền SĐĐ và QSH Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 63- 65 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSDĐ với tổng diện tích 386 m2 có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Phát hành trái phiếu nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiền 2.
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.572.736.667)			
Cộng	95.427.263.333			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Doanh thu chờ phân bổ

Ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
Doanh thu chưa thực hiện từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	1.993.024.496	3.982.930.018
Cộng	1.993.024.496	3.982.930.018

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Thuyết minh trang 39.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2026	Năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu	698.750.000.000	698.750.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	698.750.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	98.750.000.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	698.750.000.000	698.750.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.875.000	69.875.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	69.875.000	69.875.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.875.000	69.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	69.874.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.874.989	69.874.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
Nợ khó đòi đã xử lý	5.891.826.107	5.891.826.107
Cộng	5.891.826.107	5.891.826.107

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	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.036.281.339	14.114.924.853
Cộng	16.036.281.339	14.114.924.853
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.335.901.204	14.114.924.853
Cộng	11.335.901.204	14.114.924.853

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán và cung cấp dịch vụ	5.395.059.891	13.237.905.043
Cộng	5.395.059.891	13.237.905.043
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	1.821.612.907	484.770
Lãi cho vay và chậm thanh toán	9.539.851.480	32.583.617.427
Cộng	11.361.464.387	32.584.102.197
5. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	4.832.354.327	9.013.448.660
Dự phòng/Hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính	-	149.292.839
Chi phí tài chính khác	-	17.111.111
Cộng	4.832.354.327	9.179.852.610
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.169.968.001	5.867.495.707
Chi phí khấu hao TSCĐ	199.850.893	200.691.955
Thuế, phí và lệ phí	29.202.821	20.582.779
Hoàn nhập/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	(7.500.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	4.766.580.282	3.037.440.162
Cộng	9.165.601.997	1.626.210.603
7. Thu nhập khác		
Thu nhập khác	77.520.000	-
Cộng	77.520.000	-
8. Chi phí khác		
Chi phí khác	-	36.036.595
Cộng	-	36.036.595

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.216.821.731	22.619.022.199
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	39.919.321
Các khoản điều chỉnh tăng	-	39.919.321
+ Chi phí không được trừ	-	39.919.321
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2)	3.216.821.731	22.658.941.520
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh được ưu đãi thuế (10%)	4.884.800.400	1.312.725.638
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được ưu đãi thuế (20%)	(1.667.978.669)	21.346.215.882
4. Lỗ năm trước chuyển sang		-
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	154.884.306	4.400.515.740
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 10%)	488.480.040	131.272.564
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Thuế suất 20%)	(333.595.734)	4.269.243.176
6. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	<u>154.884.306</u>	<u>4.400.515.740</u>

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**

	31/03/2026	01/01/2026
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	21.000.000.000	21.000.000.000
	<u>21.000.000.000</u>	<u>21.000.000.000</u>

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	68.292.635.712	95.601.490.729

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>77.064.875.012</u>	<u>79.871.019.721</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thuyết minh số V.5, đối với khoản phải thu ông Lâm Thành Gia, cơ quan thi hành án đã xử lý một phần tài sản đảm bảo và đã chuyển tiền cho Tổng Công ty. Các tài sản đảm bảo còn lại đang tiến hành xử lý để đảm bảo cho khoản công nợ phải thu còn lại của ông Lâm Thành Gia với số tiền là 17.556.338.886 VND.

Theo thuyết minh số V.5, Tổng Công ty đã ghi khoản phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú với giá trị là 60.900.000.000 VND theo Quyết định thi hành án của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận và biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 01/11/2024. Ngày 18/3/2025, Tổng Công ty nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 01/2025/KDTM-GĐT ngày 07/01/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án Nhân dân tối cao về vụ việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo đó, quyết định này đã huỷ Quyết định Giám đốc thẩm và các Bản án trước đó; và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (cũ) giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/02/2026, Tòa án Nhân dân Khu vực 10-Lâm Đồng đã ra bản án số 2/2026/KDTM-ST quyết định buộc Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú phải trả gốc và lãi đến ngày 12/02/2026 là 68.360.381.384 VND cho Tổng Công ty.

Theo thuyết minh số V.5, đối với khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và đã tuyên án trước đó vào ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 08/2025/KDTM-GĐT ngày 30/5/2025 thì Ủy ban thẩm phán Toà án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân quận 3 giải quyết lại theo luật định. Ngày 30/9/2025, theo Quyết định số 144/2025/QĐST-KDTM về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa Án.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng Tổng Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào đối với tất cả các khoản phải thu nêu trên vì Tổng Công ty đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng và nắm giữ các tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, kết quả cuối cùng phụ thuộc vào sự chấp hành pháp luật của các tổ chức và cá nhân nêu trên cũng như kết quả phán quyết cuối cùng của Tòa án có thẩm quyền.

Ngoài các khoản như đã nêu trên, Tổng Công ty không còn khoản nợ tiềm tàng và cam kết quan trọng nào phát sinh kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

Cam kết bảo lãnh

Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính) và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Tổng Công ty để thế chấp cho khoản vay tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (Công ty con của Tổng Công ty).

Tổng Công ty đang thế chấp 1.800.000 cổ phần (tương đương 36% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con của Tổng Công ty) cho Công ty TNHH Bất động sản Ree để đảm bảo việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 22/6/2021.

Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

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

Tổng Công ty không có sự kiện nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh và thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô

Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương

Công ty Cổ phần Tin học Smartway

Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị

Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương

Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن

Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh

Công ty Cổ phần Smart Express

Công ty TNHH Bất động sản REE

Ông Phạm Thu

Ông Phạm Đình Thành

Ông Đặng Văn Phúc

Ông Phạm Tuấn

Ông Thái Quốc Dương

Bà Nguyễn Thị Nguyễn

Bà Trần Thị Tuyết Mai

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty liên kết

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT - Phó TGĐ

Phó TGĐ

Bên liên quan

Bên liên quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Trong kỳ, các giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Doanh thu dịch vụ	58.039.486	19.331.440
	Lãi vay	555.741.633	565.835.616
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Doanh thu dịch vụ	15.526.397	13.652.198
	Nhận cung cấp dịch vụ	1.296.296.296	925.925.926
	Nhận cung cấp dịch vụ	17.188.889	-
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Doanh thu dịch vụ	7.476.260	1.512.901
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Lãi cho vay	529.006.577	504.483.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Doanh thu dịch vụ	-	2.172.710
	Doanh thu dịch vụ	28.456.395	5.583.380
	Lãi vay	109.471.193	98.630.137
	Nhận cung cấp dịch vụ	99.840.000	361.140.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	208.249.316	209.589.041
	Doanh thu dịch vụ	13.915.274	48.100.183
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ	270.834.566	6.736.430
	Lãi vay	-	580.398.631
	Nhận cung cấp dịch vụ	930.047.645	-
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Doanh thu dịch vụ	71.558.596	-
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	9.863.014	9.863.013
Ông Phạm Thu	Lãi vay	51.324.386	1.497.760.271
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	345.556.849	1.178.493.288
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	56.439.123	876.178.037
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	198.482.007	196.173.788
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Lãi vay	71.525.464	67.315.068
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	172.602.739	168.767.123

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tổng Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2026	01/01/2026
Ông Phạm Thu	Bán hàng hóa BĐS	16.365.000.000	16.365.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	16.692.996	3.656.982.758
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải thu dịch vụ	334.256.880	334.256.880
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải thu khác	63.540.084	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Phải thu dịch vụ	31.138.478	-
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Phải thu dịch vụ	8.189.816	-
Cộng		16.818.818.254	20.356.239.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		31/03/2026	01/01/2026
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	-	4.257.846.000
Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Cho vay	13.390.000.000	12.840.000.000
Công ty Cổ phần Smart Express	Cho vay	794.632.876	775.000.000
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Cho vay	27.832.321.821	18.686.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cho vay	2.212.328.711	-
Cộng		44.229.283.408	36.558.846.000
Trả trước cho người bán		31/03/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Ứng tiền thi công	10.886.036.000	650.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Ứng trước dịch vụ	5.910.000.000	30.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Ứng trước dịch vụ	200.000.000	200.000.000
Cộng		16.996.036.000	880.000.000
Phải thu khác		31/03/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	-	276.499.999
	Lãi cho vay	-	1.622.130.966
Công ty Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Cổ tức	20.083.551.131	20.083.551.131
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	-	7.517.315.244
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Cổ tức	730.404.602	730.404.602
	Lãi cho vay	-	2.212.328.771
	Khác	4.715.677.466	4.715.677.466
Công ty Cổ phần Smart Express	Lãi cho vay	-	19.632.876
Cộng		25.529.633.199	37.177.541.055
Phải trả người bán		31/03/2026	01/01/2026
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Thi công xây dựng	(10.647.327.305)	(10.647.327.305)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả phí dịch vụ	(258.052.410)	-
Cộng		(10.905.379.715)	(10.647.327.305)
Phải trả khác		31/03/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	(3.570.362.882)	(3.570.362.882)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Lãi vay	(1.072.838.356)	(864.589.040)
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Lãi vay	(30.509.169.484)	(29.953.427.852)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Lãi vay	(649.983.482)	(649.983.482)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Khác	(9.109.471.193)	-
Công ty TNHH BĐS REE	Góp vốn HTKD	(3.690.000.000)	(3.690.000.000)
Cộng		(48.601.825.397)	(38.728.363.256)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các khoản vay và nợ		31/03/2026	01/01/2026
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Phải trả nợ vay	(25.006.258.773)	(23.506.258.773)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Phải trả nợ vay	(9.200.000.000)	(9.200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định	Phải trả nợ vay	(4.439.665.033)	(4.439.665.033)
Công Ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phải trả nợ vay	(913.291.815)	(2.413.291.815)
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Phải trả nợ vay	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải trả nợ vay	(2.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam-CN Vicosimex miền Nam		(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Phải trả nợ vay	(41.379.000)	(2.641.379.000)
Ông Phạm Thu	Phải trả nợ vay	-	(1.000.000.000)
Ông Phạm Tuấn	Phải trả nợ vay	(288.920.000)	(2.288.920.000)
Ông Phạm Đình Thành	Phải trả nợ vay	(514.250.000)	(6.000.000.000)
Ông Thái Quốc Dương	Phải trả nợ vay	(400.000.000)	(400.000.000)
Ông Đặng Văn Phúc	Phải trả nợ vay	(1.000.000.000)	-
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Phải trả nợ vay	(1.907.437.000)	(7.907.437.000)
Cộng		(125.689.863.758)	(139.775.613.758)

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Tổng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



ĐINH THỊ NGUYỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ BÍCH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM THU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.542.981.142	6.800.050.207	10.750.968.858	394.458.976	24.488.459.183
<i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	6.800.050.207	10.750.968.858	394.458.976	24.488.459.183
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.954.162.428	6.766.591.874	8.548.183.179	394.458.976	20.663.396.457
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	65.429.811	3.041.667	131.379.415	-	199.850.893
Số dư cuối kỳ	5.019.592.239	6.769.633.541	8.679.562.594	394.458.976	20.863.247.350
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.588.818.714	33.458.333	2.202.785.679	-	3.825.062.726
Số dư cuối kỳ	1.523.388.903	30.416.666	2.071.406.264	-	3.625.211.833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty Con	269.621.073.164	(2.816.915.717)	266.804.157.447	269.121.073.164	(2.816.915.717)	266.304.157.447
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô (i)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Gia Định (i)	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000
+ Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang (ii)	8.000.000.000	(2.614.821.258)	5.385.178.742	8.000.000.000	(2.614.821.258)	5.385.178.742
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (i)	44.636.000.000	-	44.636.000.000	44.636.000.000	-	44.636.000.000
+ Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn (i) (*)	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hùng Vương (i)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tin học Smartway (ii)	3.500.000.000	(170.102.586)	3.329.897.414	3.500.000.000	(170.102.586)	3.329.897.414
+ Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình (ii)	68.985.073.164	(31.991.873)	68.953.081.291	68.485.073.164	(31.991.873)	68.453.081.291
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	36.694.000.000	(5.700.000.000)	30.994.000.000	36.694.000.000	(5.700.000.000)	30.994.000.000
+ Công ty Cổ phần Smart Express (ii)	800.000.000	(800.000.000)	-	800.000.000	(800.000.000)	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (i)	994.000.000	-	994.000.000	994.000.000	-	994.000.000
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kăn Kầu (ii)	4.900.000.000	(4.900.000.000)	-	4.900.000.000	(4.900.000.000)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo):

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	45.224.793.200	(496.606.500)	44.728.186.700	45.224.793.200	(496.606.500)	44.728.186.700
+ Công ty CP Vicosimex	16.630.000.000	-	16.630.000.000	16.630.000.000	-	16.630.000.000
+ Các đơn vị khác	28.594.793.200	(496.606.500)	28.098.186.700	28.594.793.200	(496.606.500)	28.098.186.700
Cộng	351.539.866.364	(9.013.522.217)	342.526.344.147	351.039.866.364	(9.013.522.217)	342.026.344.147

(i) Các công ty con, Công ty liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(ii) Các công ty con, Công ty liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư đầy đủ theo quy định hiện hành.

(*) Toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn đang được đảm bảo thế chấp cho khoản vay của Công ty con này.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2026 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Tổng Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	48.836.000.000	30.200.000.000		48.836.000.000	30.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Điện Máy Thành phố Hồ Chí Minh	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 1 năm khó có khả năng thu hồi	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 1 năm khó có khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

(*) Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá không có sự suy giảm hay bất kỳ tổn thất nếu có đối với khoản phải thu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**a. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Cộng
QUÝ 1 NĂM 2025						
Số dư ngày 01/01/2025	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	303.173.874.138	176.759.515	903.352.463.653
Lợi nhuận	-	-	-	18.218.506.459	-	18.218.506.459
Số dư ngày 31/03/2025	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	321.392.380.597	176.759.515	921.570.970.112
QUÝ 1 NĂM 2026						
Số dư ngày 01/01/2026	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	407.366.878.414	176.759.515	1.402.395.467.929
Lợi nhuận	-	-	-	3.061.937.425	-	3.061.937.425
Số dư ngày 31/03/2026	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	410.428.815.839	176.759.515	1.405.457.405.354