BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Ký ngày: 25/4/2026 11:02:50

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01-04
2.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05-06
3.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
4.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09 - 44

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**1.801.979.343.922**	**1.792.361.627.735**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**43.872.272.388**	**111.254.979.191**
1. Tiền	111		40.872.272.388	111.254.979.191
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2a1**	**352.500.804.303**	**349.660.350.633**
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		352.500.804.303	349.660.350.633
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**		**850.995.815.623**	**791.880.400.295**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	170.677.812.626	198.029.022.644
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	182.732.282.931	75.970.934.164
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	509.200.616.603	529.495.340.024
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,6	(11.614.896.537)	(11.614.896.537)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**551.482.713.159**	**536.869.141.116**
1. Hàng tồn kho	141		551.554.049.504	536.940.477.461
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(71.336.345)	(71.336.345)
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**		**3.127.738.449**	**2.696.756.500**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.13a	364.188.518	143.059.954
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.695.868.112	2.471.553.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	67.681.819	82.143.472
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**944.555.032.274**	**944.502.343.336**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**303.560.935.614**	**303.424.325.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	261.271.325.000	261.271.325.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	49.789.610.614	49.653.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.4b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**7.968.843.229**	**8.337.621.033**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.932.231.379	6.296.634.184
- Nguyên giá	*222*		*38.541.690.229*	*38.541.690.229*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(32.609.458.850)*	*(32.245.056.045)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.036.611.850	2.040.986.849
- Nguyên giá	*228*		*2.159.623.500*	*2.159.623.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(123.011.650)*	*(118.636.651)*
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 luỹ 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**	**V.12**	**105.965.894.772**	**106.643.714.991**
- Nguyên giá	241		130.141.482.680	130.141.482.680
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(24.175.587.908)	(23.497.767.689)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.9**	**425.433.937.492**	**424.473.459.282**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		112.043.811.284	111.729.063.987
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		313.390.126.208	312.744.395.295
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**90.018.157.298**	**90.010.806.177**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b1	31.789.992.282	31.782.641.161
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b2	45.224.793.200	45.224.793.200
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b2	(496.628.184)	(496.628.184)
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 HỢP NHẤT

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**		**11.607.263.869**	**11.612.416.853**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.13b	8.196.121.635	8.335.030.740
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.411.142.234	3.277.386.113
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.746.534.376.196**	**2.736.863.971.071**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.308.148.198.570**	**1.303.211.927.995**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**943.761.664.952**	**939.729.092.513**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	6.262.602.111	18.104.526.352
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	11.968.586.554	12.568.230.575
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.19	16.899.710.377	16.899.710.377
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạ	314	V.16a	1.404.405.026	18.413.792.178
5. Phải trả người lao động	315		3.030.917.813	8.993.075.665
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	221.118.380.281	223.613.592.452
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.21a	2.126.424.620	4.053.710.769
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18a	474.766.316.906	419.709.493.582
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	195.844.049.981	205.366.189.280
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.340.271.283	12.006.771.283
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**364.386.533.618**	**363.482.835.482**
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	V.21b	123.215.095.778	124.421.789.488
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.18b	32.033.885.550	32.083.385.550
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	207.294.753.608	205.134.861.762
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.842.798.682	1.842.798.682
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**1.438.386.177.626**	**1.433.652.043.076**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V22	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		2.101.474.907	2.101.474.907
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		413.888.294.280	409.308.306.948
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*409.308.306.948*	*331.245.874.005*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*4.579.987.332*	*78.062.432.943*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.367.818.924	27.213.671.706
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.746.534.376.196**	**2.736.863.971.071**

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ĐINH THỊ NGUYỆT	NGUYỄN THỊ BÍCH	PHẠM THU

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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-năm 2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1-năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	23.925.884.889	23.463.806.777	23.925.884.889	23.463.806.777
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	19.225.504.754	23.463.806.777	19.225.504.754	23.463.806.777
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	11.129.400.245	21.130.132.903	11.129.400.245	21.130.132.903
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**8.096.104.509**	**2.333.673.874**	**8.096.104.509**	**2.333.673.874**
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	11.404.182.797	32.744.790.632	11.404.182.797	32.744.790.632
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	4.076.888.350	8.467.564.921	4.076.888.350	8.467.564.921
Trong đó: Chi phí đi vay			*4.076.888.350*	8.450.453.810	*4.076.888.350*	*8.450.453.810*
9. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	*24*		7.351.121	(119.901.010)	7.351.121	(119.901.010)
10. Chi phí bán hàng	25		246.775.009	-	246.775.009	-
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.007.620.351	3.070.939.324	11.007.620.351	3.070.939.324
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**4.176.354.717**	**23.420.059.251**	**4.176.354.717**	**23.420.059.251**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	1.090.457.419	261.838.665	1.090.457.419	261.838.665
14. Chi phí khác	32	VI.8	39.013.662	58.879.822	39.013.662	58.879.822
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**1.051.443.757**	**202.958.843**	**1.051.443.757**	**202.958.843**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**5.227.798.474**	**23.623.018.094**	**5.227.798.474**	**23.623.018.094**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		627.420.045	4.679.859.736	627.420.045	4.679.859.736
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(133.756.121)	29.858.568	(133.756.121)	29.858.568

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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-năm 2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1-năm 2025
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**4.734.134.550**	**18.913.299.790**	**4.734.134.550**	**18.913.299.790**
Cổ đông của Công ty mẹ	61		4.579.987.332	18.813.191.185	4.579.987.332	18.813.191.185
Cổ đông không kiểm soát	62		154.147.218	100.108.605	154.147.218	100.108.605
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	**66**	**314**	**66**	**314**
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.10**	**66**	**314**	**66**	**314**

Tp. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ĐINH THỊ NGUYỆT	NGUYỄN THỊ BÍCH	PHẠM THU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		**5.227.798.474**	**23.623.018.094**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9->11	1.046.598.023	1.133.076.355
- Các khoản dự phòng	03		-	(7.500.000.000)
- 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		(11.404.182.797)	(32.624.889.622)
- Chi phí đi vay	06	VI.6	4.076.888.350	8.450.453.810
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(1.052.897.950)**	**(6.918.341.363)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(94.332.971.481)	22.351.437.177
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(14.613.572.043)	1.875.607.680
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.078.450.518	(22.372.905.874)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(82.219.459)	83.371.902
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.278.577.311)	(9.417.553.982)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(16.975.557.404)	(1.947.051.490)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		562.118.568	100.108.605
- 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**		**(102.369.226.562)**	**(17.768.327.345)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(579.143.494)	(748.267.091)
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		(800.000.000)	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.740.826.966	3.060.000.002
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.352.887.073	2.718.933.065
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**42.714.570.545**	**2.030.665.976**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	72.086.824.225	91.609.949.633
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(79.814.875.011)	(75.016.477.256)
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**		**(7.728.050.786)**	**16.590.519.377**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(67.382.706.803)**	**852.858.008**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**111.254.979.191**	**31.619.565.732**
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**	**43.872.272.388**	**32.472.423.740**

Tp. HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ĐINH THỊ NGUYỆT	NGUYỄN THỊ BÍCH	PHẠM THU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. 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.

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 Nhóm 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 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 được hợp nhất

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

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
1. 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%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%
3. Công ty Cổ phần Tin học Smartway	Lập trình máy vi tính	93,30%	93,30%	93,30%
4. Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%

5.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất: (tiếp theo)

6. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
8. Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu trực tiếp*	*Tỷ lệ sở hữu gián tiếp*	*Tổng tỷ lệ sở hữu*
Công ty Cổ phần Smart Express	Chuyển phát nhanh	42,11%	9,82%	51,93%

5.2. Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%
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 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 hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Nhóm 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 hợp nhất này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm 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

Nhóm 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.

Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ tài chính Quý 1/2026.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tổng Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tổng Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ tài chính với Tổng Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Tổng Công ty .

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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 năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, 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:

- 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 và nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

- 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 thường xuyên giao dịch ở mỗi đơn vị thành viên thuộc Nhóm Công ty.

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 kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và 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 chuyển đổi thành tiền.

4. 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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau 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 khế 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 liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Nhóm Công ty này. Khi Nhóm 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 Nhóm Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

4. 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 Nhóm 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 phí 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 Nhóm 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 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 của công ty được đầu tư.

5. 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, phải thu nội bộ 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...

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

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.

Nhóm 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.

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 Nhóm 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 với 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.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC. Nếu BCC quy định bên tham gia BCC được hưởng một khoản thu nhập ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ đã thỏa thuận trong BCC và không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì bên nhận được ghi nhận doanh thu từ hợp tác kinh doanh như là phần lợi nhuận tối thiểu từ BCC

7. 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, hàng hóa: 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.

-Thành phẩm bất động sản đầu tư: bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

- 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

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm, hàng hóa: theo giá thực tế đích danh.

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.

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

8.1. 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 năm.

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

8.2. 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.

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,...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. 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	*10 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 05 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06 - 08 năm*

8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ (tiếp theo)

Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 05 năm*

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Nhóm Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Nhóm Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Nhóm Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	*48 năm*

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Nhóm 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. Chi phí trả trước bao gồm chi phí bảo hiểm chờ phân bổ, chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ và chi phí tư vấn chờ phân bổ.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ sẽ được kết chuyển vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu của các căn hộ tương ứng.

12. 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.

Nhóm Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, 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 Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm 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.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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".

16. 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 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, thỏa thuận cụ thể.

17. 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 Nhóm 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.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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"

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã 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.

Doanh thu cho thuê tài sản

Nhóm 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.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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 phần 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 của hợp đồng xây dựng bao gồm 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 tuỳ 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.

19. 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 Nhóm Công ty là chủ đầu tư: 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.

Trường hợp Nhóm Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh 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 Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là phần lợi nhuận tối thiểu phát sinh từ việc nhận thanh toán từ BCC và được xác định không có nghĩa vụ hoàn trả dù bất kỳ lý do nào khác thì ghi nhận như một khoản thu nhập từ BCC nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán toàn dự án.
Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

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 và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn, phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua công ty con)...

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 năm, không ghi giảm doanh thu.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

22. 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 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tổng Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 Tổng 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 hiện hành của Nhóm Công ty là 20%.

23. 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 Tổng Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

24. 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	**40.872.272.388**	**111.254.979.191**
Tiền mặt	8.360.962.194	929.646.089
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.511.310.194	110.325.333.102
Các khoản tương đương tiền	**3.000.000.000**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	3.000.000.000	-
Cộng	**43.872.272.388**	**111.254.979.191**

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	**352.500.804.303**	**(10.800.000.000)**	**349.660.350.633**	-
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	222.361.383.561	-	227.933.000.000	-
Phải thu về cho vay	130.139.420.742	(10.800.000.000)	121.727.350.633	(10.800.000.000)
Phải thu bên liên quan (thuyết minh X.2)	27.832.321.821	-	23.243.846.000	-
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	23.184.904.503	-	22.483.504.633	-
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	**143.639.420.742**	**(10.800.000.000)**	**135.227.350.633**	**(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 41.

3. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu các khách hàng mua căn hộ, nhà, đất (i)	126.522.552.828	-	129.311.745.050	-
Phải thu các bên liên quan (thuyết minh X.2)	20.594.583.484	(452.053.342)	24.406.373.246	(452.053.342)
Phải thu khách hàng từ dịch vụ bồi hoàn (ii)	16.000.000.000	-	38.000.000.000	
Khách hàng khác	7.560.676.314	(26.843.195)	6.310.904.348	(26.843.195)
Cộng	**170.677.812.626**	**(478.896.537)**	**198.029.022.644**	**(478.896.537)**

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

(ii) 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)

4. Trả trước cho người bán	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**182.732.282.931**	-	**75.970.934.164**	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn, Hòa Bình (1)	27.011.770.168	-	27.011.770.168	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Tỉnh Thái Nguyên (2)	117.275.453.650	-	13.765.453.650	-
Trả trước các bên liên quan (thuyết minh X.2)	5.910.000.000		30.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	32.535.059.113	-	35.163.710.346	-
b. Dài hạn	**261.271.325.000**	**(7.500.000.000)**	**261.271.325.000**	**(7.500.000.000)**
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (3)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Các đối tượng khác	111.271.325.000	(7.500.000.000)	111.271.325.000	(7.500.000.000)
Cộng	**444.003.607.931**	**(7.500.000.000)**	**337.242.259.164**	**(7.500.000.000)**

(1) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình theo hợp đồng kinh tế số 12/2020/HĐKT-GPMB ngày 03/11/2020 để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Việt Xanh tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, tiến độ dự án vẫn đang trong giai đoạn bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(2) 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.

(3) 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/HĐCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024.

6. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**509.200.616.603**	**(336.000.000)**	**529.495.340.024**	**(336.000.000)**
Ký cược, ký quỹ	41.271.000.000	-	41.271.850.000	-
Tạm ứng chi phí thực hiện dự án (1)	137.908.280.380	-	122.443.821.255	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	130.944.390.133	-	152.944.390.133	-
Ông Lâm Thành Gia (2)	*17.556.338.886*	-	*17.556.338.886*	-
Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (3)	*112.364.734.420*	-	134.364.734.420	-
Các cá nhân khác	*1.023.316.827*	-	*1.023.316.827*	-
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 các bên liên quan (thuyết minh X.2)	926.629.845	-	10.340.576.054	-
Phải thu khác	40.750.316.245	(336.000.000)	45.094.702.582	(336.000.000)
b. Dài hạn	**49.789.610.614**	-	**49.653.000.000**	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	48.868.000.000	-	48.868.000.000	-
Chùa Ấn Giáo (6)	*33.700.000.000*	-	*33.700.000.000*	-
Các tổ chức, cá nhân khác	*15.168.000.000*		*15.168.000.000*	
Ký quỹ, ký cược khác	*921.610.614*	-	785.000.000	-
Cộng	**558.990.227.217**	**(336.000.000)**	**579.148.340.024**	**(336.000.000)**

(1) Khoản tạm ứng để thực hiện các dự án và các hợp đồng thi công, xây dựng của Nhóm Công ty.

(2) 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.

(3) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ các hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Các 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.

(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.

(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 Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ấn 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. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 42.

8. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.660.908.518	(71.336.345)	8.660.908.518	(71.336.345)
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	410.866.989.715	-	393.388.768.307	-
Thành phẩm bất động sản	11.948.947.713	-	16.111.809.242	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	120.051.543.448	-	118.753.331.284	-
Cộng	**551.554.049.504**	**(71.336.345)**	**536.940.477.461**	**(71.336.345)**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của các dự án chủ yếu:	**31/03/2026**	**01/01/2026**
Chi phí nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Bình Thuận	36.545.955.313	35.997.054.853
Dự án đường Phú Định, phường 16, quận 8, Tp. HCM	170.689.236.008	165.880.819.762
Dự án An Phú, Bình Dương	92.675.813.093	89.828.184.545
Các công trình xây dựng dở dang khác	110.955.985.301	101.682.709.147
Cộng	**410.866.989.715**	**393.388.768.307**

(ii) Hàng hóa bất động sản của Công ty đang bao gồm chủ yếu là cá 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.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

- Quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh từ thửa đất tại Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (xem thuyết minh V.20).

9. Tài sản dở dang dài hạn	**31/03/2026**	**01/01/2026**
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**112.043.811.284**	**111.729.063.987**
Dự án Khu dân cư Phú Hội, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i)	112.043.811.284	111.729.063.987
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**313.390.126.208**	**312.744.395.295**
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất (ii)	295.137.133.545	295.137.133.545
Chi phí xây dựng phần mềm	18.252.992.663	17.607.261.750
Cộng	**425.433.937.492**	**424.473.459.282**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

10. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 43

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền bưu cục	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	**2.159.623.500**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ		81.666.651	36.970.000	**118.636.651**
Khấu hao trong kỳ		*4.374.999*	-	**4.374.999**
Số dư cuối kỳ		86.041.650	36.970.000	**123.011.650**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.947.653.500	175.000.000	-	**2.040.986.849**
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	88.958.350	-	**2.036.611.850**

(*) 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 20 - Vay và nợ thuê tài chính).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	130.141.482.680	**130.141.482.680**
Tăng khác	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	130.141.482.680	**130.141.482.680**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	23.497.767.689	**23.497.767.689**
Khấu hao trong kỳ	*677.820.219*	*677.820.219*
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	24.175.587.908	**24.175.587.908**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	118.225.810.588	**118.225.810.588**
Số dư cuối kỳ	105.965.894.772	**105.965.894.772**

(*) Giá trị ghi sổ của Tầng thương mại tại dự án chung cư Saigonres Plaza số 79 - 81 Nguyễn Xí.

13. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**364.188.518**	**143.059.954**
Công cụ, dụng cụ	329.690.215	63.955.099
Chi phí trả trước khác	34.498.303	79.104.855
b. Dài hạn	**8.196.121.635**	**8.335.030.740**
Công cụ, dụng cụ	673.360.206	648.882.144
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	7.455.996.339	7.614.873.009
Chi phí trả trước khác	66.765.090	71.275.587
Cộng	**8.560.310.153**	**8.478.090.694**

14. Phải trả người bán

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**6.262.602.111**	**6.262.602.111**	**18.104.526.352**	**18.104.526.352**
Các bên liên quan (thuyết minh X.2)	-	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.262.602.111	6.262.602.111	18.104.526.352	18.104.526.352
Cộng	**6.262.602.111**	**6.262.602.111**	**18.104.526.352**	**18.104.526.352**

15. Người mua trả tiền trước

	31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**11.968.586.554**	**12.568.230.575**
Các khách hàng khác	11.968.586.554	12.568.230.575
Cộng	**11.968.586.554**	**12.568.230.575**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp/ khấu trừ trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	907.768.336	1.766.593.870	2.504.374.809	169.987.397
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.987.032.927	612.958.392	16.975.557.420	624.433.899
Thuế thu nhập cá nhân	518.990.915	1.368.242.165	1.277.249.350	609.983.730
Các loại thuế khác	-	75.351.290.230	75.351.290.230	-
Cộng	**18.413.792.178**	**79.099.084.657**	**96.108.471.809**	**1.404.405.026**
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	67.681.819	-	-	67.681.819
Thuế TNDN tạm nộp	14.461.653	14.461.653	-	-
Cộng	**82.143.472**	**14.461.653**	**-**	**67.681.819**

17. 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
Chi phí dự án Khu dân cư Phú Hội	19.886.263.470	19.533.000.000
Chi phí dự án Saigonres Plaza	156.741.194.189	156.743.046.041
Các khoản trích trước khác	12.793.565.291	15.640.189.080
Cộng	**221.118.380.281**	**223.613.592.452**

18. Phải trả khác	**31/03/2026**	**01/01/2026**
a. Ngắn hạn	**474.766.316.906**	**419.709.493.582**
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)	438.953.410.757	388.908.410.757
Phải trả phí bảo trì dự án chung cư	3.586.104.856	3.586.104.856
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	72.393.000	130.171.797
Phải trả khác là các bên liên quan (thuyết minh X.2)	3.570.362.882	3.570.362.882
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.584.045.411	23.514.443.290
b. Dài hạn	**32.033.885.550**	**32.083.385.550**
Nhận ký quỹ dài hạn	279.179.190	328.679.190
Công ty TNHH Bất động sản REE (thuyết minh X.2) (2)	31.754.706.360	31.754.706.360
Cộng	**506.800.202.456**	**451.792.879.132**

(1) 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

(2) Khoản phải trả khác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm mục đích hợp tác đầu tư, phát triển các dự án tại tỉnh Đồng Nai.

19. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	**31/03/2026**	**01/01/2026**
Cổ tức, lợi nhuận bằng tiền phải trả cho chủ sở hữu	16.899.710.377	16.899.710.377
Cộng	**16.899.710.377**	**16.899.710.377**

20. 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	**195.844.049.981**	**195.844.049.981**	**205.366.189.280**	**205.366.189.280**
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**169.445.649.980**	**169.445.649.980**	**178.217.789.280**	**178.217.789.280**
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 Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Dịch vụ và đầu tư Việt Nam (3)	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Ngân hàng BIDV - CN Trường Sơn (4)	78.565.001.843	78.565.001.843	49.271.891.143	49.271.891.143
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị (5)	2.000.000.000	2.000.000.000		
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-CN Đông Sài Gòn	-	-	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	**23.398.400.001**	**23.398.400.001**	**27.148.400.000**	**27.148.400.000**
Vay cá nhân	9.148.400.000	9.148.400.000	8.148.400.000	8.148.400.000
Vay dài hạn đến hạn trả	14.250.000.001	14.250.000.001	19.000.000.000	19.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina Bank-CN Phú Mỹ Hưng (6)	*14.250.000.001*	*14.250.000.001*	*19.000.000.000*	*19.000.000.000*
Tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Gia Định	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**	-	-
Vay cá nhân	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
b. Vay dài hạn	**207.294.753.608**	**207.294.753.608**	**205.134.861.762**	**205.134.861.762**
Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	**95.427.263.333**	**95.427.263.333**	**95.011.560.000**	**95.011.560.000**
Trái phiếu (8)	95.427.263.333	95.427.263.333	95.011.560.000	95.011.560.000
Tại Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	**19.000.000.000**	**19.000.000.000**	**19.000.000.000**	**19.000.000.000**
Ngân hàng TNHH Indovina Bank-CN Phú Mỹ Hưng (6)	19.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000

20. 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
b. Vay dài hạn (tiếp theo)				
Tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	**92.867.490.275**	**92.867.490.275**	**91.123.301.762**	**91.123.301.762**
Ngân hàng BIDV - CN Trường Sơn (7)	92.867.490.275	92.867.490.275	91.123.301.762	91.123.301.762
Cộng	**403.138.803.589**	**403.138.803.589**	**410.501.051.042**	**410.501.051.042**

(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 Nguyến	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**

(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 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.

(4) 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 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 tại ngày 31/03/2026 là: 78.565.001.843 VND.

(5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị theo hợp đồng vay. Đây là khoản vay tín chấp. Số dư cuối kỳ là 2.000.000.000 VND.

(6) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay: 36 tháng. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; Siêu thị - Dịch vụ Block A và Nhà trẻ Block B tại Chung cư An Lạc của Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Công ty mẹ). Số dư vay đến ngày 31/03/2026 là 33.250.000.001 VND.

(7) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 36 tháng. Mục đích vay: thanh toán các chi phí để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside (bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng) và cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside. Tài sản đảm bảo: tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 31/03/2026 là: 92.867.490.275 VND.

Tất cả các khoản vay trên có lãi suất dao động từ 4,8 %/năm đến 11%/năm.

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

(8) 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 SDĐ 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 Tiến 2.
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.572.736.667)			
Cộng	95.427.263.333			

21. Doanh thu chờ phân bổ	**31/03/2026**	**01/01/2026**
a. Ngắn hạn	**2.126.424.620**	**4.053.710.769**
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
Doanh thu chưa thực hiện khác	133.400.124	70.780.751
b. Dài hạn	**123.215.095.778**	**124.421.789.488**
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến các công ty:	120.401.027.599	121.588.834.945
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM (tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)	*93.130.015.036*	*93.725.624.610*
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	*27.271.012.563*	*27.863.210.335*
Doanh thu nhận trước từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (thuyết minh X.3)	2.814.068.179	2.832.954.543
Cộng	**125.341.520.398**	**128.475.500.257**

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (thuyết minh trang 44).

b. Cổ phiếu	**31/03/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.875.000	69.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.875.000	69.875.000
Cổ phiếu phổ thông	*69.875.000*	*69.875.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	11	11
Cổ phiếu phổ thông	*11*	*11*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	69.874.989	69.874.989
Cổ phiếu phổ thông	*69.874.989*	*69.874.989*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/03/2026	**01/01/2026**
Khoản mục	**Giá trị**	**Giá trị**
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 HỢP NHẤT

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	23.925.884.889	23.463.806.777
Cộng	**23.925.884.889**	**23.463.806.777**

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	19.225.504.754	23.463.806.777
Cộng	**19.225.504.754**	**23.463.806.777**

3. Giá vốn hàng bán	**Quý 1/2026**	**Quý 1/2025**
Giá vốn hàng hóa,dịch vụ đã cung cấp	11.129.400.245	21.130.132.903
Cộng	**11.129.400.245**	**21.130.132.903**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 1/2026**	**Quý 1/2025**
Lãi tiền gửi	1.862.947.218	136.329.455
Lãi cho vay và lãi chậm thanh toán	9.541.235.579	32.608.461.177
Cộng	**11.404.182.797**	**32.744.790.632**

5. Chi phí tài chính	**Quý 1/2026**	**Quý 1/2025**
Lãi tiền vay	4.076.888.350	8.450.453.810
Chi phí tài chính khác	-	17.111.111
Cộng	**4.076.888.350**	**8.467.564.921**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Chi phí nhân viên	5.771.852.535	7.137.898.078
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.228.298	25.834.908
Chi phí khấu hao TSCĐ	269.958.547	247.825.472
Thuế, phí và lệ phí	31.736.321	32.093.779
(Hoàn nhập)/dự phòng các phải thu khó đòi	-	(7.500.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	4.905.844.650	3.127.287.087
Cộng	**11.007.620.351**	**3.070.939.324**

7. Thu nhập khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Thu nhập khác	1.090.457.419	261.838.665
Cộng	**1.090.457.419**	**261.838.665**

8. Chi phí khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Các khoản khác	39.013.662	58.879.822
Cộng	**39.013.662**	**58.879.822**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.579.987.332	18.813.191.185
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**4.579.987.332**	**18.813.191.185**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**69.874.989**	**59.999.989**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**66**	**314**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.579.987.332	18.813.191.185
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	**4.579.987.332**	**18.813.191.185**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	69.874.989	59.999.989
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi (*)	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**69.874.989**	**59.999.989**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**66**	**314**

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
	21.000.000.000	**21.000.000.000**

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	**Quý 1/2026**	**Quý 1/2025**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	72.086.824.225	91.609.949.633
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	**Quý 1/2026**	**Quý 1/2025**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	79.814.875.011	75.016.477.256

IX. 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.6, 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.6, 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.6, 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 phẩm 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 Uỷ ban thẩm phán Toà án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Toà 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 Toà Án.

Theo thuyết minh số V.9, dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phản hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

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 Toà 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.

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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 20 - 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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Bất động sản REE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ thường trực
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Ông Thái Quốc Dương	Phó TGĐ
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Bên liên quan
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Bên liên quan

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

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 CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương			
	Doanh thu dịch vụ	-	2.172.710
	Lãi cho vay	529.006.577	504.483.289
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
Bà Nguyễn Thị Nguyến	Lãi vay	71.525.464	67.315.068
Ông Phạm Đình Thành	Lãi vay	345.556.849	1.178.493.288
Ông Phạm Tuấn	Lãi vay	56.439.123	876.178.037
Ông Phạm Thu	Lãi vay	51.324.386	1.497.760.274
Ông Đặng Văn Phúc	Lãi vay	172.602.739	168.767.123
Ông Thái Quốc Dương	Lãi vay	9.863.014	9.863.013
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Lãi vay	198.482.007	196.173.788

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Nhóm 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 bất động sản và cho thuê mặt bằng	19.689.000.000	19.689.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Bán căn hộ	-	171.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cung cấp dịch vụ	16.692.996	3.656.982.758
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kẩu	Cung cấp dịch vụ	888.890.488	888.890.488
Cộng		**20.594.583.484**	**24.406.373.246**

Trả trước cho người bán		**31/03/2026**	**01/01/2026**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	5.910.000.000	30.000.000
Cộng		**5.910.000.000**	**30.000.000**

Phải thu về cho vay		**31/03/2026**	**01/01/2026**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	-	4.257.846.000
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Cho vay	27.832.321.821	18.986.000.000
Cộng		**27.832.321.821**	**23.243.846.000**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Nhóm Công ty có số dư với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Phải thu khác		**31/03/2026**	**01/01/2026**
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	-	1.898.630.965
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kần Kầu	Khác	926.629.845	926.629.845
Công ty CP Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Lãi cho vay	-	7.515.315.244
Cộng		**926.629.845**	**10.340.576.054**

Doanh thu chưa thực hiện	**31/03/2026**	**01/01/2026**
Ông Phạm Thu	(2.814.068.179)	(2.832.954.543)
Cộng	**(2.814.068.179)**	**(2.832.954.543)**

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 TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	(31.754.706.360)	(31.754.706.360)
Cộng		**(35.325.069.242)**	**(35.325.069.242)**

Các khoản vay và nợ		**31/03/2026**	**01/01/2026**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Phải trả nợ vay	(23.478.662.137)	(23.478.662.137)
Bà Nguyễn Thị Nguyến	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		**(27.630.648.137)**	**(43.716.398.137)**

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Tp. HCM, ngày 14 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Đinh Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Bích	PHẠM THU

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**35.894.000.000**	**-**	**31.789.992.282**	**35.894.000.000**	**-**	**31.812.246.963**
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	30.000.000.000	-	30.204.712.051	30.000.000.000	-	30.234.317.853
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (i)	994.000.000	-	1.585.280.231	994.000.000	-	1.577.929.110
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kẩn Kẩu (ii)	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000	-	-
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	**45.224.793.200**	**(496.628.184)**	**44.728.165.016**	**45.224.793.200**	**(496.628.184)**	**44.728.165.016**
Công ty Cổ phần Vicosimex	16.630.000.000	-	16.630.000.000	16.630.000.000	-	16.630.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016	28.594.793.200	(496.628.184)	28.098.165.016
Cộng	**81.118.793.200**	**(496.628.184)**	**76.518.157.298**	**81.118.793.200**	**(496.628.184)**	**76.540.411.979**

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

(ii) Các Công ty liên kết này trong kỳ vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ đã được phản ánh đầy đủ theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm ngày 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 của từng khoản mục đầu tư. Do vậy, Nhóm Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các 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 lần lượt theo phương pháp vốn chủ sở hữu và phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

V.7. 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	**49.508.633.683**	**30.200.000.000**		**49.508.633.683**	**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	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 1 năm
Các đối tượng khác	1.008.633.683	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1.008.633.683	-	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 (xem thuyết minh V.6).

V.9. 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	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	**38.541.690.229**
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	**38.541.690.229**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.489.244.918	14.941.195.871	10.940.347.076	874.268.180	**32.245.056.045**
Khấu hao trong kỳ	*65.429.811*	*54.395.105*	*238.071.639*	*6.506.250*	***364.402.805***
Số dư cuối kỳ	5.554.674.729	14.995.590.976	11.178.418.715	880.774.430	**32.609.458.850**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.053.736.224	1.727.316.383	3.483.050.327	32.531.250	**6.296.634.184**
Số dư cuối kỳ	988.306.413	1.672.921.278	3.244.978.688	26.025.000	**5.932.231.379**

V.20. 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	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Vốn khác của chủ sở hữu	Cộng
QUÝ 1 NĂM 2025								
Số dư tại ngày 01/01/2025	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**337.155.292.208**	**35.332.797.666**	**176.759.515**	**974.768.154.296**
Lợi nhuận	-	-	-	-	18.813.191.185	100.108.605	-	18.913.299.790
Số dư tại ngày 31/03/2025	**600.000.000.000**	**1.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**355.968.483.393**	**35.432.906.271**	**176.759.515**	**993.681.454.086**
QUÝ 1 NĂM 2026								
Số dư tại ngày 01/01/2026	**698.750.000.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**409.308.306.948**	**27.213.671.706**	**176.759.515**	**1.433.652.043.076**
Lợi nhuận	-	-	-	-	4.579.987.332	154.147.218	-	4.734.134.550
Số dư tại ngày 31/03/2026	**698.750.000.000**	**296.101.940.000**	**(110.000)**	**2.101.474.907**	**413.888.294.280**	**27.367.818.924**	**176.759.515**	**1.438.386.177.626**