Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 576/LSG-TCKT	*TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC giữa niên độ năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Ký ngày: 30/7/2026 11:31:26

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30 /7/2026 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

Tài liệu đính kèm:
- BCTC giữa niên độ năm 2026
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ. chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
(Người đại diện theo pháp luật)

M.S.D.N: 0305316941 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 575/LSG-TCKT Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế 6TĐN/2026 biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ; chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026*

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ Báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ kết thúc vào ngày 30/6/2026, giải trình nguyên nhân khi xảy ra các trường hợp sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.
2. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na kính giải trình nguyên nhân thay đổi như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	6TĐN/2026	6TĐN/2025	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	89.061.645.763	52.758.979.557	36.302.666.206	68,81%
Tổng chi phí	68.344.396.765	83.899.405.794	(15.555.009.029)	(18,54%)
Lợi nhuận trước thuế	20.717.248.998	(31.140.426.237)	51.857.675.235	166,53%
Lợi nhuận sau thuế	16.444.446.042	(31.161.426.237)	47.605.872.279	152,77%

Trong 06 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế 16,44 tỷ đồng, tăng 47,61 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025 với tỷ lệ tăng 152,77% và chuyển từ lỗ 31,16 tỷ đồng trong 06 tháng đầu năm 2025 sang lãi trong 06 tháng đầu năm 2026.

Nguyên nhân: chủ yếu phát sinh từ khoản thương quyền 42 tỷ đồng theo hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết với đối tác. doanh thu hoạt động tài chính giảm khoảng 8,71 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 14,73 tỷ đồng với tỷ lệ giảm 19%.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn).

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:0305316946 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA QUẬN 5 TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026

RSM

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026

Thành phố Hồ Chí Minh – Tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 – 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên
Ông Vũ Trung Trực	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Thị Xuân Hoa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Vũ Hoài	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, không có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 23 tháng 7 năm 2026

RSM Việt Nam
Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, Tòa nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy,
Hà Nội, Việt Nam

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam

Số: 145/2026/RSMHN.A-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

V/v: Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Báo cáo soát xét về Báo cáo tài chính giữa niên độ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na được lập ngày 23/7/2026 bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày từ trang 06 đến trang 34. Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM.
Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng.
Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**490.055.466.800**	**717.136.485.017**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**27.111.229.819**	**48.593.316.709**
1. Tiền	111		4.611.229.819	2.593.316.709
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.500.000.000	46.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**403.000.000.000**	**587.000.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	403.000.000.000	587.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**15.961.142.998**	**38.176.474.182**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.288.800.000	1.728.300.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.752.517.993	4.642.441.593
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.3	12.919.825.005	31.805.732.589
IV. Hàng tồn kho	**140**		**446.646.680**	-
1. Hàng tồn kho	141		446.646.680	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**43.536.447.303**	**43.366.694.126**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	14.019.998	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.6	43.522.427.305	43.366.694.126
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.446.278.001.947**	**1.436.566.098.959**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**86.903.681.147**	**86.903.681.147**
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.3	86.903.681.147	86.903.681.147
II. Tài sản cố định	**220**		**152.738.626**	**225.664.192**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		152.738.626	225.664.192
Nguyên giá	222		1.475.570.951	1.475.570.951
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.322.832.325)	(1.249.906.759)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**5.5**	**1.270.296.258.741**	**1.265.781.982.624**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		1.159.779.554.276	1.157.174.278.980
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		110.516.704.465	108.607.703.644
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**88.925.323.433**	**83.654.770.996**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.4	88.290.323.433	82.994.770.996
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	6.8	635.000.000	660.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.936.333.468.747**	**2.153.702.583.976**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**831.714.152.805**	**1.063.527.714.076**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**567.474.152.805**	**1.010.287.714.076**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		165.048.949	244.291.585
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.7	5.831.923.581	5.939.978.925
		5.6	4.370.227.722	11.086.038.618
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314			
4. Phải trả người lao động	315		-	1.685.935.794
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		175.000.000	30.648.410.959
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.8	554.518.637.329	959.213.534.251
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.413.315.224	1.469.523.944
II. Nợ dài hạn	**330**		**264.240.000.000**	**53.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.8	264.240.000.000	53.240.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**5.9**	**1.104.619.315.942**	**1.090.174.869.900**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.104.619.315.942**	**1.090.174.869.900**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*900.000.000.000*	*900.000.000.000*
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		203.053.796.313	188.609.350.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*186.609.350.271*	*168.104.194.032*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*16.444.446.042*	*20.505.156.239*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.936.333.468.747**	**2.153.702.583.976**

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm	**Trần Thành Nhơn**	**Ngô Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Ngày 23 tháng 7 năm 2026		

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**6.1**	**4.695.000.000**	**1.660.000.000**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**4.695.000.000**	**1.660.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.330.433.284	847.639.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2.364.566.716**	**812.360.978**
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	42.249.181.886	50.956.274.557
8. Chi phí tài chính	23	6.4	62.921.136.985	77.655.784.061
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*62.921.136.985*	*77.655.784.061*
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.092.473.687	5.395.982.711
11. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(21.399.862.070)**	**(31.283.131.237)**
12. Thu nhập khác	31	6.6	42.117.463.877	142.705.000
13. Chi phí khác	32		352.809	-
14. Lợi nhuận khác	**40**		**42.117.111.068**	**142.705.000**
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**50**		**20.717.248.998**	**(31.140.426.237)**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.7	4.247.802.956	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.8	25.000.000	21.000.000
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**16.444.446.042**	**(31.161.426.237)**
19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9.4	183	(346)
20. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9.4	183	(346)

M.S.D.N:0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 23 tháng 7 năm 2026

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	**01**	**6.7**	**20.717.248.998**	**(31.140.426.237)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		72.925.566	72.925.566
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	6.3	(42.249.181.886)	(50.956.274.557)
- Chi phí đi vay	06	6.4	62.921.136.985	77.655.784.061
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**41.462.129.663**	**(4.367.991.167)**
- Giảm các khoản phải thu	09		3.168.556.956	259.269.470
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.960.922.797)	(2.424.211.843)
- (Giảm) các khoản phải trả	11		(2.190.990.610)	(1.525.977.503)
- (Tăng) chi phí chờ phân bổ	12		(5.309.572.435)	(1.255.840.308)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(88.681.369.866)	(72.160.372.603)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	6.7	(10.945.876.672)	(884.113.367)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.056.208.720)	(857.131.389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(68.514.254.481)**	**(83.216.368.710)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23	5.2	(403.000.000.000)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24	5.2	587.000.000.000	169.500.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.140.222.935	26.246.543.052
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**245.140.222.935**	**195.746.543.052**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay (i)	33		746.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay (i)	34		(944.000.000.000)	(159.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(108.055.344)	(198.067.363)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(198.108.055.344)**	**(159.198.067.363)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**(21.482.086.890)**	**(46.667.893.021)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**48.593.316.709**	**72.414.129.935**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5.1**	**27.111.229.819**	**25.746.236.914**

(i) Chỉ tiêu này gồm cả dòng tiền liên quan tới các khoản thu/trả cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chi tiết xem tại Thuyết minh 5.8 "Phải trả khác".

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm	**Trần Thành Nhơn**	**Ngô Anh Tuấn**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**
Ngày 23 tháng 7 năm 2026		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 14 ngày 04/6/2025 với nội dung thay đổi thông tin thẻ căn cước của người đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trên 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 06 tháng đầu năm 2026, Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" tiếp tục được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến điều chỉnh chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp Giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do chưa được cấp Giấy phép xây dựng, Công ty chưa triển khai thi công các hạng mục tiếp theo của Dự án. Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.5 "Tài sản dở dang dài hạn" và dựa trên tình hình thực tế, tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi na	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

1.7 Số lượng lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 27 (tại ngày 01/01/2026 là 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày nhất quán với kỳ trước, bảo đảm khả năng so sánh giữa các kỳ báo cáo.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KỲ KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm dương lịch.

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

3.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm. Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không được trình bày tại khoản mục này mà phải trình bày tại chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác hoặc Tài sản dài hạn khác.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập khi có bằng chứng cho thấy doanh nghiệp khó có khả năng thu hồi hoặc không có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hay các khó khăn tương tự.

Số chênh lệch giữa số dự phòng phải thu khó đòi phải lập kỳ này lớn hơn hoặc nhỏ hơn số dư dự phòng đã lập kỳ trước chưa sử dụng hết được hạch toán tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được ghi nhận theo giá gốc và phản ánh các chi phí phát sinh trực tiếp liên quan đến công trình chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang được tập hợp và theo dõi chi tiết theo từng công trình, hạng mục công trình và từng khoản mục chi phí để phục vụ việc xác định giá thành khi công trình hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn. Các khoản này được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các nội dung sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:

- Chi phí chờ phân bổ phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo; chi phí tổ chức sự kiện; chi phí xây dựng nhà mẫu, sàn giao dịch và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết và liên quan trực tiếp để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Sau khi quyết toán được phê duyệt, nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh lại theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4.7 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có thể bị tổn thất thì doanh nghiệp phải lập dự phòng tổn thất và ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

4.8 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Phân loại và nguyên tắc ghi nhận hợp đồng BCC

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty (bên nhận) phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc phân chia của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng liên quan dưới dạng các giao dịch cho vay vốn hưởng lợi ích không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của dự án hợp tác kinh doanh; hoặc lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Khoản vốn góp của chủ sở hữu luôn được ghi nhận theo số thực góp, tuyệt đối không ghi nhận theo số cam kết sẽ góp hoặc số vốn điều lệ ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận tại thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc Điều lệ doanh nghiệp.

Phân phối lợi nhuận

Việc quản lý, sử dụng và phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của doanh nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, cơ chế tài chính hiện hành sau khi được Đại hội cổ đông thông qua.

4.10 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

Thu nhập khác

Khoản thu nhập khác trong kỳ chủ yếu là khoản phí các đối tác đã trả cho Công ty để có quyền tham gia góp vốn phát triển Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp đối tác rút khỏi Hợp đồng hợp tác, Công ty phải hoàn trả lại vốn góp và bồi thường thiệt hại (chi phí sử dụng vốn), nhưng không bao gồm khoản phí để có quyền góp vốn này.

4.11 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 Chi phí đi vay

Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được vốn hoá vào nguyên giá khi thỏa mãn các điều kiện quy định. Các khoản thu nhập (lãi tiền gửi) phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt được ghi giảm chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa (từ đó làm giảm nguyên giá tài sản).

Tất cả các chi phí đi vay khác không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

4.13 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, ...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ, ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được xác định bằng lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ (-) số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, sau đó chia cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ. Số lượng cổ phiếu lưu hành không bao gồm cổ phiếu mua lại của chính mình.

4.15 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ (-) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, sau đó chia cho Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành cộng (+) Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.16 Thuế

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật thuế TNDN và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN hiện hành. Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty có nghĩa vụ nộp TNDN với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ khi:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Nếu doanh nghiệp dự tính chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng, doanh nghiệp được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị còn được khấu trừ của khoản lỗ tính thuế và ưu đãi về thuế chưa sử dụng chuyển sang năm sau, ngoại trừ,:

- Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận ban đầu của tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh và không có ảnh hưởng đến cả lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;

- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.16 Thuế (tiếp)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải xem xét lại giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại. Doanh nghiệp phải hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ không còn ảnh hưởng tới lợi nhuận tính thuế hoặc khi lỗ/ưu đãi thuế đã được sử dụng. Khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, nếu dự tính chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế thu nhập trong tương lai, tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận từ các kỳ trước được ghi nhận bổ sung làm giảm chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực. Trường hợp tại thời điểm ghi nhận đã biết trước có sự thay đổi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong tương lai, nếu việc hoàn nhập nằm trong thời gian thuế suất mới đã có hiệu lực thì thuế suất áp dụng để ghi nhận được tính theo thuế suất mới.

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm không liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu phải được ghi nhận là chi phí thuế TNDN hoãn lại để xác định kết quả kinh doanh. Doanh nghiệp không được phản ánh vào chi phí thuế TNDN (TK 821) 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.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp, và nếu các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế. việc bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả chỉ thực hiện khi lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, không thực hiện bù trừ trên sổ kế toán.

Thuế giá trị gia tăng

Theo các Nghị định của Chính phủ về chính sách giảm thuế giá trị gia tăng, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số dịch vụ theo quy định từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 31/12/2026 như sau: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

Các loại thuế, phí và lệ phí khác được Công ty kê khai và nộp theo các quy định của pháp luật về thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	135.696.345	46.404.912
Tiền gửi không kỳ hạn	4.475.533.474	2.546.911.797
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Nguyễn Trãi	*4.434.106.828*	*2.411.676.667*
- Các ngân hàng khác	*41.426.646*	*135.235.130*
Tương đương tiền (i)	22.500.000.000	46.000.000.000
Cộng	**27.111.229.819**	**48.593.316.709**

(i) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

Ngân hàng	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/06/2026 VND
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – CN Nguyễn Trãi	01 tháng	4,75%	12.000.000.000
Ngân Hàng Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Số Vikki – CN Lê Văn Lương	01 tháng	4,75%	7.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - CN 1 Thành phố Hồ Chí Minh	01 tháng	4,75%	3.000.000.000
Cộng			**22.500.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay	***403.000.000.000***	***403.000.000.000***	**-**	***587.000.000.000***	***587.000.000.000***	**-**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tràng An	-	-	-	101.000.000.000	101.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Dynamic & Development	-	-	-	231.000.000.000	231.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Flexibility	-	-	-	154.000.000.000	154.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính Việt Phú Capital	-	-	-	86.000.000.000	86.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Song Hưng (i)	403.000.000.000	403.000.000.000	-	-	-	-
Công ty khác	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
Cộng	**403.000.000.000**	**403.000.000.000**	**-**	**587.000.000.000**	**587.000.000.000**	**-**

(i) Thông tin chi tiết khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như sau:

Hợp đồng	Số tiền cho vay (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trả gốc	Thời hạn trả lãi	Tài sản đảm bảo
1105/2026/HĐ/LSG-SH ngày 11/5/2026	403.000.000.000	15,6	Ngày 11/5/2027	Trả lãi 03 tháng/lần	- Các quyền đòi nợ/khoản phải thu từ các hợp đồng/giao dịch của Bên vay đối với bên thứ ba phát sinh từ vốn vay của Bên cho vay và/hoặc khả năng tài chính, vốn, uy tín của Bên vay và phương án kinh doanh (nếu có); và/hoặc - Trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp cùng với cổ tức, lợi ích phát sinh từ trái phiếu, cổ phiếu/cổ phần, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Bên vay tại các tổ chức phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.3 Phải thu khác

	Tại ngày 30/6/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên thứ ba	***12.919.825.005***	-	***31.805.732.589***	-
Tạm ứng	76.921.462	-	71.787.997	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	12.842.903.543	-	31.733.944.592	-
- Lãi tiền gửi của khoản ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án	*4.403.089.844*	-	*1.972.525.406*	-
- Lãi cho vay	*8.439.813.699*	-	*29.761.419.186*	-
Cộng	**12.919.825.005**	-	**31.805.732.589**	-
Dài hạn				
Bên thứ ba	***86.903.681.147***	-	***86.903.681.147***	-
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt"	86.869.181.147	-	86.869.181.147	-
- Số tiền gốc	*48.590.000.000*	-	*48.590.000.000*	-
- Tiền lãi nhập gốc	*38.279.181.147*	-	*38.279.181.147*	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	-	34.500.000	-
Cộng	**86.903.681.147**	-	**86.903.681.147**	-

(i) Đây là số dư phải thu lãi tiền cho vay liên quan đến khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 5.2 "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn" và số dư dự thu về lãi tiền gửi của khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.4 Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	14.019.998	-
Cộng	**14.019.998**	**-**
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	118.881.977	82.637.112
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	88.171.441.456	82.912.133.884
Cộng	**88.290.323.433**	**82.994.770.996**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.5 Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/6/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)				
Chung cư Dragon Hill Premier	1.159.779.554.276	1.159.779.554.276	1.157.174.278.980	1.157.174.278.980
Cộng	**1.159.779.554.276**	**1.159.779.554.276**	**1.157.174.278.980**	**1.157.174.278.980**
Xây dựng cơ bản dở dang (ii)	**110.516.704.465**	**110.516.704.465**	**108.607.703.644**	**108.607.703.644**
Cao ốc Dragon Tower	76.564.407.245	76.564.407.245	75.265.169.088	75.265.169.088
Trung tâm thương mại Dragon Mall	33.952.297.220	33.952.297.220	33.342.534.556	33.342.534.556
Cộng	**110.516.704.465**	**110.516.704.465**	**108.607.703.644**	**108.607.703.644**

(i) Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đến thời điểm ngày 31/12/2023, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND. Kể từ năm 2024 đến 30/6/2026, Công ty đã ghi nhận lãi vay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do dự án tạm dừng.

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán ngày 30/6/2026, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã nhận được một số văn bản quan trọng như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.5 Tài sản dở dang dài hạn (tiếp)

Văn bản	Ngày	Cơ quan ban hành	Nội dung
Thông báo số 169/TB-VP	12/02/2026	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất cho phép Dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo; đồng thời giao các Sở, ngành liên quan triển khai thủ tục về chủ trương đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp phép xây dựng để Dự án tiếp tục triển khai theo quy định.
Văn bản số 13426/SNNMT-KTĐ	12/5/2026	Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh	Đề nghị Công ty cung cấp, bổ sung hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật và các tài liệu liên quan phục vụ công tác xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để có cơ sở hoàn thiện chứng thư đối với khu đất thực hiện Dự án.
Văn bản số 15028/STC-KTĐN	09/6/2026	Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh	Sở Tài chính thông báo đã nhận đầy đủ ý kiến của các cơ quan liên quan; đồng thời đề nghị Công ty cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính (bao gồm năng lực góp vốn và việc huy động vốn từ các nguồn khác) để sớm hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Dựa trên cơ sở các tiến triển pháp lý nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án trong thời gian tới.

(ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.6 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/6/2026 VND	
	Số dư		Tăng	Hoàn/khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.366.694.126		726.708.215	570.975.036	43.522.427.305	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	570.975.036	570.975.036	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.945.876.672	10.945.876.672	4.247.802.956	-	4.247.802.956
Thuế thu nhập cá nhân	-	140.161.946	720.657.866	702.920.686	-	122.424.766
Cộng	**-**	**11.086.038.618**	**12.237.509.574**	**5.521.698.678**	**-**	**4.370.227.722**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.7 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	5.831.923.581	5.939.978.925
Cộng	**5.831.923.581**	**5.939.978.925**

Tại ngày 30/6/2026, các khoản cổ tức và lợi nhuận đã cam kết chi trả cho cổ đông đã quá thời hạn thanh toán.

5.8 Phải trả khác

	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND
Ngắn hạn		
Bên thứ ba	***554.518.637.329***	***959.213.534.251***
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	11.361.712.329	6.773.534.251
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.040.000.000	8.440.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	535.000.000.000	944.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Đầu tư Phát Lộc	-	*514.000.000.000*
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trang Lâm	-	*430.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Kim Huy	*272.000.000.000*	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Thành Lê	*263.000.000.000*	-
Phải trả ngắn hạn khác	116.925.000	-
Cộng	**554.518.637.329**	**959.213.534.251**
Dài hạn		
Bên thứ ba	***264.240.000.000***	***53.240.000.000***
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	264.000.000.000	53.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	*264.000.000.000*	*53.000.000.000*
Cộng	**264.240.000.000**	**53.240.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.8 Phải trả khác (tiếp)

(i) Thông tin chi tiết của các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tác	Hợp đồng	Số tiền hợp tác (giá trị góp vốn gốc) (VND)	Số tiền đã góp tại ngày 30/6/2026 (VND)	Phân chia lợi nhuận	Thời hạn và tiến độ thực hiện	Mục đích
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Kim Huy	2004/2026/HĐHTKD/KH-LSG ngày 20/4/2026	272.000.000.000	272.000.000.000	15,5 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	12 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 13/5/2026	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Thành Lê	2004/2026/HĐHTKD/KH-TL ngày 20/4/2026	263.000.000.000	263.000.000.000	15,5 %/năm, tạm ứng tiền lợi nhuận 03 tháng/lần	12 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác là ngày 13/5/2026	Bổ sung vốn kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận có được từ việc hợp tác kinh doanh.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global	1609/2025/HĐTĐ/LSG-PNG ngày 16/9/2025 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/6/2026	641.000.000.000	264.000.000.000	Lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn vào Dự án với điều kiện Dự án kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính có liên quan khác theo quy định của pháp luật	02 năm kể từ ngày thanh toán đợt 2. Thời hạn hợp đồng có thể kéo dài hoặc rút ngắn theo sự thỏa thuận của các Bên. Trường hợp hợp đồng được kéo dài hai bên ký Phụ lục gia hạn, các điều khoản và điều kiện trong hợp đồng này được giữ nguyên trừ khi các bên có thỏa thuận khác. Đã hoàn thành đợt 01 và bắt đầu các công việc chuẩn bị góp vốn đợt 2 khi khi hồ sơ pháp lý Dự án được cơ quan chức năng phê duyệt, có thông báo nộp tiền sử dụng đất.	Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh phần công trình Khu nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc Dự án Dragon Riverside City.
Tổng cộng		**1.176.000.000.000**	**799.000.000.000**			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.9 Vốn chủ sở hữu

5.9.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**
Lãi trong năm	-	-	20.505.156.239	20.505.156.239
Tăng khác	-	-	28.442.147.138	28.442.147.138
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**188.609.350.271**	**1.090.174.869.900**
Tại ngày 01/01/2026	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**188.609.350.271**	**1.090.174.869.900**
Lãi trong kỳ	-	-	16.444.446.042	16.444.446.042
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2025 (i)	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Tại ngày 30/6/2026	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**203.053.796.313**	**1.104.619.315.942**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 291/NQ-LSG.ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026.

Đồng thời, Nghị quyết cũng thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, theo tờ trình số 257/TTr-LSG.HĐQT ngày 16/4/2026 của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Công ty dự kiến chào bán 200.000.000 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua với tỷ lệ 9:20 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua; cổ đông sở hữu 09 quyền mua sẽ được mua 20 cổ phiếu mới phát hành thêm), giá chào bán là 10.000 VND/cổ phiếu.

5.9.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 30/6/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á (i)	22.335.840.000	2,48	122.335.840.000	13,59
CTCP Quản Lý và Phát triển Bất động sản Conasi	44.730.000.000	4,97	44.730.000.000	4,97
Công ty TNHH Bất động sản Lam Xuân	43.000.000.000	4,78	43.000.000.000	4,78
Các cổ đông khác	789.934.160.000	87,77	689.934.160.000	76,66
Cộng	**900.000.000.000**	**100**	**900.000.000.000**	**100**

(i) Theo báo cáo số 0601/26/BC-DAL ngày 24/6/2026 của Công ty CP Địa ốc Đại Á, kể từ ngày 23/6/2026 Công ty CP Địa ốc Đại Á không còn là cổ đông lớn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

5.9 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

5.9.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 30/6/2026 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.9.4 Lãi/(lỗ) cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.444.446.042	(31.161.426.237)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	90.000.000	90.000.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**183**	**(346)**

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm một cách chắc chắn nên lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.695.000.000	1.660.000.000
Cộng	**4.695.000.000**	**1.660.000.000**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.330.433.284	847.639.022
Cộng	**2.330.433.284**	**847.639.022**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi	2.846.916.141	585.697.846
Lãi cho vay	39.402.265.745	50.370.576.711
Cộng	**42.249.181.886**	**50.956.274.557**

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay ngân hàng	-	16.800.112.826
Chi phí lãi của hợp đồng hợp tác kinh doanh	62.921.136.985	60.855.671.235
Cộng	**62.921.136.985**	**77.655.784.061**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.008.589.868	3.129.002.920
Chi phí vật liệu văn phòng	34.305.221	98.536.164
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	15.419.203	54.665.608
Chi phí khấu hao tài sản	29.170.225	72.925.566
Thuế và các khoản lệ phí	107.697	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	389.550.896	694.728.304
Chi phí khác bằng tiền	615.330.577	1.342.124.149
Cộng	**3.092.473.687**	**5.395.982.711**

6.6 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	42.000.000.000	-
Các khoản khác	117.463.877	142.705.000
Cộng	**42.117.463.877**	**142.705.000**

(i) Đây là khoản "Tiền thương quyền" trị giá 42 tỷ VND do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phương Nam Global thanh toán theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1609/2025/HTĐT/LSG-PNG ngày 16/9/2025 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 30/6/2026 để có quyền tham gia Dự án Dragon Riverside City. Đây là khoản phí tham gia dự án không hoàn lại trong mọi trường hợp, kể cả khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt hay đối tác rút khỏi dự án. Công ty đã thực nhận toàn bộ số tiền này vào tài khoản ngân hàng. Do Công ty đã thu được lợi ích kinh tế chắc chắn và không còn bất kỳ nghĩa vụ thực thi nào khác trong tương lai, toàn bộ 42 tỷ VND này được ghi nhận một lần vào thu nhập khác trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ kỳ trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**20.717.248.998**	**(31.140.426.237)**
Điều chỉnh các khoản	**521.765.782**	**149.574.594**
Chi phí không được trừ	340.765.782	254.574.594
Thù lao Hội đồng Quản trị	306.000.000	(105.000.000)
(Giảm) chi phí trích trước	(125.000.000)	-
Thu nhập chịu thuế	**21.239.014.780**	**(30.990.851.643)**
Thu nhập tính thuế trong kỳ	**21.239.014.780**	**(30.990.851.643)**
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	**4.247.802.956**	**-**
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	**4.247.802.956**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	10.945.876.672	884.113.367
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(10.945.876.672)	(884.113.367)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**4.247.802.956**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

6.8 Chi phí thuế TNDN hoãn lại, tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong kỳ của Công ty được xác định như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ		Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ	
	Tại ngày 30/6/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**635.000.000**	**660.000.000**		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	635.000.000	660.000.000	25.000.000	21.000.000
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			**25.000.000**	**21.000.000**

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân công	3.315.735.469	4.061.578.414
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.305.221	98.536.164
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	15.419.203	54.665.608
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.170.225	72.925.566
Thuế và các khoản lệ phí	107.697	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.027.695.340	694.728.304
Chi phí khác bằng tiền	1.447.120.496	1.342.124.149
Cộng	**5.869.553.651**	**6.328.558.205**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	**741.214.273**	**708.491.855**
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	741.214.273	708.491.855
Tổng thu nhập của HĐQT	**1.296.702.486**	**1.073.956.340**
Nguyễn Quang Hiển - Chủ tịch	1.062.702.486	917.956.340
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	72.000.000	48.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	-	24.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	-	24.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	54.000.000	36.000.000
Vũ Trung Trực - Thành viên	54.000.000	12.000.000
Nguyễn Thị Xuân Hoa - Thành viên	54.000.000	12.000.000
Tổng thu nhập của Ban Kiểm soát	**126.000.000**	**84.000.000**
Trương Thành Long - Trưởng ban	54.000.000	36.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	36.000.000	24.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	36.000.000	24.000.000
Cộng	**2.163.916.759**	**1.866.448.195**

7.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Đây là năm đầu tiên Công ty áp dụng thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực từ 01/01/2026. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của kỳ trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ này.

Trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ:

Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
Đầu tư tài chính			
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	587.000.000.000	587.000.000.000
2. Phải thu về cho vay	587.000.000.000	(587.000.000.000)	-
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn			
1. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	5.939.978.925	5.939.978.925
2. Phải trả ngắn hạn khác	965.153.513.176	(5.939.978.925)	959.213.534.251

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 23 tháng 7 năm 2026

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập