

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN



**CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA
ỐC SÀI GÒN
THƯƠNG
TÍN**

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN
Date: 2026.08.29
06:36:48 +07'00'

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11-12
6. BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-69

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty Con cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn").

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

- 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Bánh	Thành viên không điều hành
Ông	Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập
Ông	Tô Hoài Long	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông	Trần Văn An	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Minh Chánh	Giám đốc Tài chính
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/5/2026)
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
-----	--------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Tập đoàn.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Ban Tổng Giám đốc được biết.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt và đại diện Công ty



Võ Thanh Lâm

Tổng Giám đốc

Số: A0626243-SXHN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**KÍNH GỬI: QUÝ CỖ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con** (gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 69, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.



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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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



Đỗ Thị Hằng

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 4226-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.864.273.561.493	6.798.173.643.751
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	43.435.589.896	336.620.573.277
1. Tiền	111		9.526.819.348	143.495.645.608
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.908.770.548	193.124.927.669
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.308.352.732.137	1.187.882.302.430
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	1.319.893.284.829	1.199.422.855.122
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a	(11.540.552.692)	(11.540.552.692)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.729.476.882.638	1.615.698.872.547
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	199.862.724.724	174.131.397.722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	191.645.954.691	1.075.457.805.586
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	1.370.405.727.483	398.528.974.084
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,4a,5a	(32.437.524.260)	(32.419.304.845)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.549.330.653.125	3.493.092.278.505
1. Hàng tồn kho	141		3.560.189.644.133	3.499.663.387.935
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(10.858.991.008)	(6.571.109.430)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		233.677.703.697	164.879.616.992
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.13a	5.545.621.359	2.039.305.612
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		128.155.942.796	137.966.325.463
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18b	569.180.540	1.529.686.093
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.13	99.406.959.002	23.344.299.824

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.301.161.124.217	6.097.557.685.590
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.251.198.377.540	2.288.596.301.704
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	394.613.836.690	394.613.836.690
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.857.584.540.850	1.894.482.465.014
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.4b	(1.000.000.000)	(500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		90.953.953.879	93.491.270.017
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.803.021.640	2.542.382.024
- Nguyên giá	222		18.052.447.352	17.323.343.279
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.249.425.712)	(14.780.961.255)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	88.150.932.239	90.948.887.993
- Nguyên giá	228		141.433.771.297	141.433.771.297
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.282.839.058)	(50.484.883.304)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	1.515.525.180.661	1.557.996.407.148
- Nguyên giá	241		1.766.498.417.166	1.774.648.790.599
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(250.973.236.505)	(216.652.383.451)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	614.558.063.028	613.070.063.028
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		614.558.063.028	613.070.063.028
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.476.632.192.809	969.648.306.810
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	596.169.032.848	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2d	820.607.603.556	878.652.569.810
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2d	(38.221.366.680)	(56.311.955.315)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	98.076.923.085	147.307.692.315
VI. Tài sản dài hạn khác	270		352.293.356.300	574.755.336.883
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	325.325.109.823	541.045.028.787
2. Lợi thế thương mại	279	V.14	26.968.246.477	33.710.308.096
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		13.165.434.685.710	12.895.731.329.341

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.787.419.165.418	7.538.409.432.961
I. Nợ ngắn hạn	310		3.826.020.431.380	3.215.502.666.603
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	239.212.203.673	260.698.915.005
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	477.588.920.695	530.618.869.955
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	568.416.098	778.217.098
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18a	24.347.606.906	28.295.229.961
5. Phải trả người lao động	315		1.262.243.997	3.924.060.454
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19a	402.618.490.292	387.566.928.524
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20a	244.162.830.661	120.900.553.488
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	510.677.495.872	554.326.780.710
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	1.882.866.597.301	1.285.478.311.290
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		42.715.625.885	42.914.800.118
II. Nợ dài hạn	330		3.961.398.734.038	4.322.906.766.358
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	157.188.189.581	145.096.748.450
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19b	65.422.330.408	69.487.059.998
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.20b	651.491.098.360	989.897.336.225
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	133.326.901.223	130.767.611.032
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	2.876.986.436.464	2.900.369.680.797
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.11	76.983.778.002	87.288.329.856

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.23	5.378.015.520.292	5.357.321.896.380
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
2. Thặng dư vốn	412		332.633.781.211	332.633.781.211
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		156.557.329.395	156.557.329.395
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		24.890.292.522	24.890.292.522
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		492.764.462.151	469.601.855.850
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ này	420a		467.201.855.850	393.271.750.365
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		25.562.606.301	76.330.105.485
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		65.219.295.013	67.688.277.402
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		13.165.434.685.710	12.895.731.329.341

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Kim Thanh

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	336.686.012.260	518.978.508.593
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	313.990.880	56.450.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	336.372.021.380	518.922.058.593
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	250.468.652.384	445.331.363.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		85.903.368.996	73.590.694.922
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.5	747.642.324	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.6	115.522.840.137	167.924.224.340
8. Chi phí tài chính	23	VI.7	143.333.739.503	130.450.743.577
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		145.415.480.584	126.958.538.575
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8a	5.633.834.199	5.392.016.189
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8b	34.137.961.727	41.301.876.274
11. Phần lãi / (hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		2.820.032.848	(11.617.153.731)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 + 27 - (23 + 25 + 26))	30		21.888.348.876	52.753.129.491
13. Thu nhập khác	31	VI.9	3.879.434.679	3.080.075.322
14. Chi phí khác	32	VI.10	1.860.927.143	5.140.212.762
15. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		2.018.507.536	(2.060.137.440)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.906.856.412	50.692.992.051
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	11.117.784.354	15.088.259.401
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(10.304.551.854)	3.513.898.684
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		23.093.623.912	32.090.833.966
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		25.562.606.301	30.950.537.600
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.468.982.389)	1.140.296.366
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	59	72
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	59	72

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Kim Thanh



Nguyễn Việt Hùng



Võ Thanh Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23.906.856.412	50.692.992.051
2. Điều chỉnh cho các khoản:		V.8->10,		
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13,	46.671.867.650	33.309.069.481
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,7,8b	(20.336.560.528)	6.280.075.653
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(110.556.805.209)	(156.269.117.208)
- Chi phí lãi vay	06	VI.7	145.415.480.584	126.958.538.575
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		85.100.838.909	60.971.558.552
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(657.621.449.455)	(319.178.409.747)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(62.014.256.198)	(217.338.213.405)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(314.537.186.006)	943.438.775.577
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		212.213.603.217	(48.936.226.630)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	2.863.432
- Tiền lãi vay đã trả	14		(125.863.151.828)	(157.936.224.945)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(23.621.102.887)	(24.163.627.649)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.599.174.233)	(2.928.190.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(888.941.878.481)	233.932.305.185
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(967.227.433)	(746.543.584.120)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(278.915.209.700)	(810.081.355.920)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		229.416.700.967	827.773.835.873
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(260.009.600.000)	(152.227.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		261.704.030.000	339.555.750.000
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		70.732.960.588	125.271.161.906
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		21.961.654.422	(416.251.192.261)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	1.743.939.676.346	2.059.557.466.981
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(1.169.934.634.668)	(1.596.159.305.042)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(164.533.315)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(209.801.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		573.795.240.678	463.233.628.624
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(293.184.983.381)	280.914.741.548
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		336.620.573.277	198.446.157.370
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	43.435.589.896	479.360.898.918

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Đặng Thị Kim Thanh

Nguyễn Việt Hùng



Võ Thanh Lâm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh)).

Trụ sở chính: 512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa điểm kinh doanh:

- 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Lô A16 đường C3, lô A17.4 đường D8, lô A19.2 đường N3, lô A0.2, A0.3, A0, A3 đường D1, KCN Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản.**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thẩm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn

- 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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Trong kỳ, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này không hoàn toàn so sánh được với kỳ trước. Tập đoàn đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết để đảm bảo tính hợp lý và nhất quán của thông tin trình bày. Các số liệu so sánh của kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh các thay đổi nêu trên nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ được trình bày tại thuyết minh VIII.4 "Thông tin so sánh".

Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa các quy định kế toán nêu trên, Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của Báo cáo tài chính hợp nhất và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1 Danh sách các công ty Con trực tiếp được hợp nhất

STT	Tên công ty Con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/6/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	21/6/2008	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	29/7/2010	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	29/01/2008	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	26/11/2015	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	94,44%	94,44%	94,44%	94,44%
5	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	23/9/2008	46 Điện Biên Phủ, phường Thanh Khê, TP Đà Nẵng, Việt Nam	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,89%	99,89%	99,89%	99,89%
6	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	18/11/2011	16/9 Bùi Văn Ba, Khu phố 2, phường Tân Thuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
7	Công ty Cổ phần Mai Lan	16/8/2002	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ	65,20%	65,20%	65,20%	65,20%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	05/3/2019	253 Hoàng Văn Thụ, phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%	61,00%	61,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

STT	Tên công ty liên kết	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/6/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, phường Biên Hòa, TP Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,6300%	36,6300%	0,0000%	0,0000%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ, không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính" và Chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ. Công ty con (cấp 2) kiểm soát gián tiếp là công ty con bị công ty mẹ kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. 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 Công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) 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 (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua công ty Con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty Con tại ngày mua. Lợi thế thương mại phân bổ dần một cách có hệ thống trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**Nghị quyết và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

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.

Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

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

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc giá trị ghi sổ, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình (hoặc tỷ giá xấp xỉ chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình) của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

Tỷ giá ghi sổ: tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính là tiền gửi không kỳ hạn.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và 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.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

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 tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

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

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng, theo đó Tập đoàn và các bên cùng thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát là việc các quyết định chiến lược về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư phải có sự đồng thuận của các bên tham gia. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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 kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Xử lý khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết: phần sở hữu của Tập đoàn trong lỗ của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên doanh, liên kết đó.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, tài khoản này còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tài sản thiếu chờ xử lý, hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

Bán nợ, xóa nợ: đối với các khoản phải thu khó đòi đã áp dụng các biện pháp thu hồi nhưng không có khả năng thu hồi, Tập đoàn thực hiện xử lý được xử lý thông qua xóa nợ hoặc bán nợ khi không còn khả năng thu hồi sau khi Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ các biện pháp thu hồi. Các khoản nợ đã xử lý tiếp tục được theo dõi trong hệ thống quản trị của Tập đoàn và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các khoản thu hồi được sau khi xử lý nợ được ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là bất động sản

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang để xây dựng các sản phẩm bất động sản bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí lãi vay vốn hoá và các chi phí khác liên quan mà phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng hoá bất động sản. Hàng hoá bất động sản được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc để đưa mỗi sản phẩm đến địa điểm và trạng thái hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của các sản phẩm bất động sản dựa trên giá thị trường trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành các sản phẩm bất động sản và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác 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.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất cho các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, tổn thất, kém phẩm chất, lỗi thời,...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**7.1. Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ)**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Tài sản cố định vô hình (TSCĐ)

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn;

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ, ...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

7.3. Bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán, Tập đoàn thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

7.4. Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.4. Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT (tiếp theo)*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Máy móc, thiết bị

02 - 03 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

02 - 07 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 06 năm

Phần mềm máy tính

03 - 06 năm

Thời gian hữu dụng ước tính của BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 - 55 năm

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.**Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.***8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ tại Tập đoàn 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 công cụ dụng cụ, chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, chi phí môi giới và các chi phí chờ phân bổ khác.

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ:

Công cụ, dụng cụ, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng trả trước được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo thời hạn thuê trên các hợp đồng thuê.

Các chi phí bán hàng như chi phí môi giới, quảng cáo, nhà mẫu, hỗ trợ khách hàng mua căn hộ liên quan trực tiếp đến dự án được treo lại và phân bổ vào chi phí trong kỳ tương ứng với doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc kế toán tiền nhận trước từ khách hàng mua bất động sản

Các khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, thành viên góp vốn bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông, thành viên góp vốn.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí phát hành đối với trái phiếu có chiết khấu (hoặc phụ trội), khoản chiết khấu (hoặc phụ trội) và các chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt thời hạn của trái phiếu. Khoản phân bổ được ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đủ điều kiện theo quy định về chi phí đi vay và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải trả có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả, chi phí công trình, chi phí cam kết mua lại, chi phí môi giới và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống, các khoản hỗ trợ có điều kiện của Nhà nước, các khoản bồi thường, hỗ trợ di dời cơ sở kinh doanh, hỗ trợ nhận trước và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

16. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu; cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi (quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu); các khoản viện trợ không hoàn lại và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên/Chủ sở hữu) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
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.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: doanh thu ghi trong hợp đồng; các khoản điều chỉnh tăng/giảm; tiền thưởng; các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng theo trường hợp thanh toán theo khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí được ghi nhận theo khối lượng công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Ghi nhận doanh thu bán bất động sản hoàn chỉnh: doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, cho vay, lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi chuyển nhượng vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. 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; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

20. 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, chi phí lãi vay, lỗ từ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí tài chính khác.

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

21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

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 Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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; hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

24. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (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.

25. Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

26. Các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch 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 đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng tập đoàn: Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Tập đoàn (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).
- Công ty liên doanh, liên kết: Các doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.
- Cá nhân có quyền biểu quyết lớn: Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Thành viên quản lý chủ chốt: Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan: Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

28. Các khoản mục không có số dư

Các khoản mục quy định trong Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 không được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư.

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

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	9.526.819.348	143.495.645.608
Tiền mặt	44.219.639	15.828.542
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (VND)	9.482.599.709	143.479.817.066
+ Ngân hàng TMCP Nam Á	-	2.452.329.832
+ Ngân hàng TCMP Phương Đông	2.308.794.202	6.385.255.652
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	4.347.741.176	2.438.205.496
+ Các Ngân hàng khác	2.826.064.331	132.204.026.086
Các khoản tương đương tiền	33.908.770.548	193.124.927.669
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	33.908.770.548	193.124.927.669
Cộng	43.435.589.896	336.620.573.277

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 0,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,0%/năm đến 4,55%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/6/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (a1)	99.270.936.990	99.270.936.990	-	91.947.663.094	91.947.663.094	-
+ Ngân Hàng TMCP Phương Đông	18.087.351.745	18.087.351.745	-	14.487.954.043	14.487.954.043	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	56.938.131.456	56.938.131.456	-	56.738.131.456	56.738.131.456	-
+ Các ngân hàng khác	22.708.165.456	22.708.165.456	-	18.019.103.458	18.019.103.458	-
+ Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.537.288.333	1.537.288.333	-	2.702.474.137	2.702.474.137	-
Cho vay	946.910.272.333	935.369.719.641	(11.540.552.692)	892.039.081.547	880.498.528.855	(11.540.552.692)
+ Cho vay bên liên quan (a2)	814.406.968.553	814.406.968.553	-	780.950.138.698	780.950.138.698	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (a3)	99.338.390.157	99.338.390.157	-	97.708.390.157	97.708.390.157	-
+ Cho vay tổ chức, cá nhân khác	33.164.913.623	21.624.360.931	(11.540.552.692)	13.380.552.692	1.840.000.000	(11.540.552.692)
Lãi cho vay dự thu	127.494.443.191	127.494.443.191	-	124.805.493.972	124.805.493.972	-
- Lãi cho vay dự thu bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3d)	60.404.843.375	60.404.843.375	-	56.783.145.161	56.783.145.161	-
- Lãi cho vay dự thu tổ chức, cá nhân khác	67.089.599.816	67.089.599.816	-	68.022.348.811	68.022.348.811	-
Hợp đồng BCC	146.217.632.315	146.217.632.315	-	90.630.616.509	90.630.616.509	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (a4)	146.217.632.315	146.217.632.315	-	90.630.616.509	90.630.616.509	-
<i>Gốc Hợp tác kinh doanh</i>	117.692.307.690	117.692.307.690	-	78.461.538.460	78.461.538.460	-
<i>Lợi nhuận Hợp tác kinh doanh</i>	28.525.324.625	28.525.324.625	-	12.169.078.049	12.169.078.049	-
Cộng	1.319.893.284.829	1.308.352.732.137	(11.540.552.692)	1.199.422.855.122	1.187.882.302.430	(11.540.552.692)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	30/6/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho vay	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bên liên quan, xem thuyết minh VIII.3d)	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Hợp đồng BCC	98.076.923.085	98.076.923.085	-	137.307.692.315	137.307.692.315	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	98.076.923.085	98.076.923.085	-	137.307.692.315	137.307.692.315	-
Gốc Hợp tác kinh doanh	98.076.923.085	98.076.923.085	-	137.307.692.315	137.307.692.315	-
Cộng	98.076.923.085	98.076.923.085	-	147.307.692.315	147.307.692.315	-

a.1. Thuyết minh tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc hay kỳ hạn còn lại trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 8,45%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3,2%/năm đến 5,5%/năm). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn đang được cầm cố, bảo lãnh để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP.

a.2. Thuyết minh các khoản cho vay bên liên quan

Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 30/6/2026 là 784.991.187.731 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu 33.671.943.691 VND tiền lãi cho vay. Khoản cho vay và lãi dự thu còn lại đang được đảm bảo bằng cổ phần của các bên thứ ba.

Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 30/6/2026 là 29.624.000.000 VND.

Các khoản cho bên liên quan vay có kỳ hạn còn lại từ dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 9%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm).

a.3. Thuyết minh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay

Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2026 là 99.338.390.157 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu 2.762.372.408 VND tiền lãi cho vay. Khoản cho vay và lãi dự thu còn lại đang được đảm bảo bằng cổ phần của các bên thứ ba.

a.4. Thuyết minh các hợp đồng BCC

Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) ngày 19/8/2020 và các phụ lục đính kèm với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân được phân loại là khoản cho vay do Công ty không tham gia điều hành hoặc chia sẻ quyền kiểm soát đối với hoạt động của dự án. Tổng giá trị mà Công ty phải góp là 729.000.000.000 VND. Phân chia lợi nhuận từ 13,9% - 16%/năm số tiền thực góp. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đang thu hồi lại vốn hợp tác theo phụ lục đính kèm. Số dư vốn góp còn phải thu là 244.294.555.400 VND, trong đó gốc hợp tác kinh doanh còn phải thu là 215.769.230.775 VND, lợi nhuận còn phải thu từ hợp tác là 28.525.324.625 VND.

		30/6/2026				01/01/2026			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	
Hoạt động chính	Tình trạng								
c. Đầu tư vào công ty liên kết									
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu (1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động 36,63%	36,63%	593.349.000.000	596.169.032.848		-	-	
Cộng				593.349.000.000	596.169.032.848		-	-	
d. Đầu tư vào đơn vị khác									
		30/6/2026				01/01/2026			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (2)	Đang hoạt động	6,54	514.113.465.472	-		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ
	Đang hoạt động	7,74	225.601.346.000	-		8,35	564.102.099.726	-	
	Đang hoạt động	11,02	38.850.300.000	(36.606.415.096)		7,74	225.601.346.000	-	
	Đang hoạt động	1,41	22.081.940.500	-		18,51	65.252.232.000	(54.697.003.731)	
	Đang hoạt động	6,61	1.600.000.000	(1.600.000.000)		1,41	22.081.940.500	-	
	Đang hoạt động	0,62	14.951.584	(14.951.584)		6,61	1.600.000.000	(1.600.000.000)	
	Đang hoạt động	2,40	18.345.600.000	-		0,62	14.951.584	(14.951.584)	
	Cộng		820.607.603.556	(38.221.366.680)			878.652.569.810	(56.311.955.315)	

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602181239 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20 tháng 11 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 cấp ngày 14 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Đồng Nai cấp về việc thay đổi người đại diện pháp luật.

Trong kỳ, theo Nghị quyết HĐQT và Hợp đồng nhận chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 19.778.300 cổ phần, tương ứng với 36,63% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá trị chuyển nhượng là 593.349.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu thời điểm ngày 30/6/2026 là: 36,63%. Đồng thời, trong kỳ Công ty liên kết này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(2) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1.569.000 cổ phần tương ứng với 0,69% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu, với giá trị chuyển nhượng là 50.004.030.000 VND. Tập đoàn đã ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là: 16.529.746 VND.

Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1.533.000 cổ phần tương ứng với 0,72% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn, với giá trị chuyển nhượng là 48.841.380.000 VND.

Đồng thời, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thực hiện tăng vốn điều lệ trong kỳ, tuy nhiên Tập đoàn không thực hiện góp thêm. Theo các sự kiện trên, dẫn đến tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân giảm từ 8,35% xuống còn 6,74%.

(3) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 7,49% cổ phần tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với giá trị chuyển nhượng là 18.350.000.000 VND.

(4) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng nhận chuyển nhượng, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2,40% cổ phần trong Công Ty Cổ phần Năng Lượng TTC từ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh với giá trị nhận chuyển nhượng là 18.345.600.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (1)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (2)	47.523.903.054	-	48.070.260.567	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	40.757.891.512	-	-	-
Các khách hàng khác (3)	87.671.037.469	(10.974.844.008)	102.151.244.466	(10.956.624.593)
Cộng (*)	199.862.724.724	(10.974.844.008)	174.131.397.722	(10.956.624.593)
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	71.279.189.414	-	33.215.068.853	-
Phải thu khách hàng khác	128.583.535.310	(10.974.844.008)	140.916.328.869	(10.956.624.593)
Cộng	199.862.724.724	(10.974.844.008)	174.131.397.722	(10.956.624.593)

Số dư các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 liên quan đến bán các vật tư cho dự án Belleza. Khoản này sẽ được cân trừ với phần phải trả về thi công xây dựng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 khi dự án được nghiệm thu, quyết toán.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình liên quan đến tiền thuê mặt bằng tại Tòa nhà TTC Plaza Bình Thạnh.

(3) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của các dự án chưa hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

4. Trả trước cho người bán	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	191.645.954.691	(2.500.000.000)	1.075.457.805.586	(2.500.000.000)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	19.599.000.000	-	19.599.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68 (1)	152.227.000.000	-	152.227.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	-	358.085.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	499.042.825.056	-
Các nhà cung cấp khác	19.819.954.691	(2.500.000.000)	46.503.980.530	(2.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
b. Dài hạn	394.613.836.690	(1.000.000.000)	394.613.836.690	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (2)	145.481.128.568	-	145.481.128.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (3)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	21.776.922.411	(1.000.000.000)	21.776.922.411	(500.000.000)
Cộng (*)	586.259.791.381	(3.500.000.000)	1.470.071.642.276	(3.000.000.000)
(*) Trong đó:				
Trả trước cho người bán là bên liên quan	165.080.128.568	-	664.122.953.624	-
Trả trước cho nhà cung cấp khác	421.179.662.813	(3.500.000.000)	805.948.688.652	(2.500.000.000)
Cộng	586.259.791.381	(3.500.000.000)	1.470.071.642.276	(2.500.000.000)

Số dư trả trước cho người bán là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 32,54% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất. Số dư còn ứng trước tại ngày 30/6/2026 là: 152.227.000.000 VND.

(2) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

(3) Khoản ứng trước được phân loại dài hạn cho Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmigton Iris, tọa lạc tại số 76, đường Tôn Thất Thuyết, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Phải thu khác	30/6/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	1.370.405.727.483	(18.962.680.252)	398.528.974.084	(18.962.680.252)
Tạm ứng cho nhân viên (1)	112.134.401.488	-	56.923.543.424	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	896.000.000	-	20.817.000.000	-
Phải thu ủy thác đầu tư	36.568.452.227	-	36.503.652.227	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh	8.387.173.667	-	8.387.173.667	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (2)	1.162.628.387.847	-	225.577.687.844	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	164.735.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nội Thất 68	131.059.000.000	-	131.059.000.000	-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	863.443.687.844	-	94.518.687.844	-
- Các đối tượng khác	3.390.700.003	-	-	-
Các khoản phải thu khác	49.791.312.254	(18.962.680.252)	50.319.916.922	(18.962.680.252)
b. Dài hạn	1.857.584.540.850	-	1.894.482.465.014	-
Phải thu góp vốn hợp tác kinh doanh (3)	1.616.972.386.427	-	1.714.106.604.145	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ (5)	198.612.154.423	-	138.375.860.869	-
Cộng (*)	3.227.990.268.333	(18.962.680.252)	2.293.011.439.098	(18.962.680.252)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	2.492.545.330.560	-	2.049.561.977.271	-
Phải thu các đối tượng khác	735.444.937.773	(18.962.680.252)	243.449.461.827	(18.962.680.252)
Cộng	3.227.990.268.333	(18.962.680.252)	2.293.011.439.098	(18.962.680.252)

Số dư phải thu khác là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

(1) Chủ yếu là khoản tạm ứng để thực hiện các Dự án: Khu Dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, Dự án Iris, Dự án Dragonic. Đến thời điểm lập báo cáo này, đã hoàn ứng lại cho Tập đoàn 45.000.000.000 VND.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản phải thu Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao - Tân Vạn tọa lạc tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Số dư còn phải thu đến ngày 30/6/2026 là: 222.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu toàn bộ khoản phải thu này.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng 27.540.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn phải thu đến ngày 30/6/2026 là: 546.925.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu được 376.036.467.877 VND, khoản phải thu còn lại được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng 19.778.300 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu. Số dư còn phải thu đến ngày 30/6/2026 là: 164.735.000.000 VND. Khoản phải thu này được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội Thất 68 từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng. Số dư còn phải thu đến ngày 30/6/2026 là: 25.109.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền này.

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội thất 68 phát sinh từ thanh lý Hợp đồng thi công xây dựng dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim Đà Nẵng theo biên bản thanh lý ngày 12/02/2025 và bản sửa đổi đính kèm. Số dư còn phải thu tại ngày 30/6/2026 là 105.950.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)**(3) Trong đó, đang bao gồm:**

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thỏa thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Tập đoàn đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận các chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh trong thời hạn hợp tác được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác trên. Lợi nhuận sau thuế của Phân khu Hợp tác được xác định trên cơ sở tổng lợi nhuận thực tế của Phân khu Hợp tác tại thời điểm Quyết toán và sẽ được các bên xác định bằng văn bản. Tập đoàn được quyền cùng tham gia tổ chức điều hành, giám sát thực hiện việc đầu tư, xây dựng, khai thác, quản lý vận hành hoạt động kinh doanh Phân khu Hợp tác và được quyền quản lý và theo dõi tài khoản chung. Tổng giá trị vốn góp và chi phí chung của khoản hợp tác tại ngày 30/6/2026 là 1.499.058.780.590 VND.

(4) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại phường Hòa Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Trong đó, đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với giá trị là 125.646.407.673 VND để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê là 7 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

6. Dự phòng phải thu khó đòi

Chỉ tiêu	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a. Nợ phải thu ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	44.017.414.714 11.014.181.770	39.337.762 39.337.762		44.028.851.514 11.025.618.570	68.993.977 68.993.977	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng	9.332.771.563	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	9.332.771.563	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	1.142.815.714	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1.142.815.714	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các khách hàng khác	538.594.493	39.337.762	Các Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và Các Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	550.031.293	68.993.977	Các Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và Các Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Trả trước cho người bán	2.500.000.000	-		2.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	2.500.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2.500.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Cho vay	11.540.552.692	-		11.540.552.692	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	11.540.552.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	11.540.552.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Dự phòng phải thu khó đòi (tiếp theo)

Chi tiêu	30/6/2026		01/01/2026		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	
Phải thu khác	18.962.680.252	-	18.962.680.252	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Bà Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	5.121.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần BM Windows	5.829.479.702	-	5.829.479.702	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Dầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	1.846.250.000	-	1.846.250.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	6.165.950.550	-	6.165.950.550	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
b. Nợ phải thu dài hạn	1.000.000.000	-	1.000.000.000	500.000.000	
Trả trước cho người bán	1.000.000.000	-	1.000.000.000	500.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ The Mai	1.000.000.000	-	1.000.000.000	500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 tháng đến 3 năm
Tổng cộng	45.017.414.714	39.337.762	45.028.851.514	568.993.977	
6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu					
Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026		Điều chỉnh		30/6/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	(10.956.624.593)	-	(18.219.415)	-	(10.974.844.008)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.500.000.000)	-	-	-	(2.500.000.000)
Trả trước cho người bán dài hạn	(500.000.000)	(500.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(11.540.552.692)	-	-	-	(11.540.552.692)
Phải thu khác ngắn hạn	(18.962.680.252)	-	-	-	(18.962.680.252)
Tổng	(44.459.857.537)	(500.000.000)	(18.219.415)	-	(44.978.076.952)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	230.895.275	-	276.107.584	-
Công cụ, dụng cụ	1.094.396	-	1.094.396	-
Bất động sản xây dựng dở dang (i)	2.766.728.933.355	(1.452.739.841)	2.566.659.781.976	(1.452.739.841)
Bất động sản xây dựng hoàn thành	37.848.484.634	(6.136.755.528)	37.848.484.634	(1.848.873.950)
Chi phí dịch vụ dở dang (ii)	87.509.202.325	(3.269.495.639)	70.008.902.141	(3.269.495.639)
Hàng hóa bất động sản (iii)	667.871.034.148	-	824.869.017.204	-
Cộng	3.560.189.644.133	(10.858.991.008)	3.499.663.387.935	(6.571.109.430)

(i) Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 31.467.639.863 VND vào bất động sản dở dang (cho năm 2025 là 38.209.733.267 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

(ii) Chủ yếu là chi phí liên quan đến dịch vụ xây dựng của Tập đoàn.

(iii) Hàng hóa bất động sản của Tập đoàn chủ yếu là các sản phẩm thuộc dự án Selavia Phú Quốc.

Lý do trích lập dự phòng là do giá trị thuần có thể thực hiện được của các sản phẩm bất động sản thấp hơn giá gốc hàng tồn kho với giá trị là 6.136.755.528 VND và chi phí dở dang của một số hạng mục dự án đã tạm ngưng là 4.722.235.480 VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	30/6/2026	01/01/2026
Dự án Charmington Dragonic	601.428.321.537	600.055.521.537
Các công trình, dự án khác	13.129.741.491	13.014.541.491
Cộng	614.558.063.028	613.070.063.028

Các công trình, dự án trên đã chậm tiến độ thực hiện dự án nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

Dự án Charmington Dragonic đang được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á (xem thuyết minh số V.21).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.432.546.471	4.767.455.751	11.123.341.057	17.323.343.279
Mua trong kỳ	-	520.370.370	208.733.703	729.104.073
Số dư cuối kỳ	1.432.546.471	5.287.826.121	11.332.074.760	18.052.447.352
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	612.664.673	3.232.571.250	10.935.725.332	14.780.961.255
Khấu hao trong kỳ	-	274.773.631	193.690.826	468.464.457
Số dư cuối kỳ	612.664.673	3.507.344.881	11.129.416.158	15.249.425.712
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	819.881.798	1.534.884.501	187.615.725	2.542.382.024
Số dư cuối kỳ	819.881.798	1.780.481.240	202.658.602	2.803.021.640

- * Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.227.345.501 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Số dư cuối kỳ	119.454.114.181	21.979.657.116	141.433.771.297
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	33.366.913.913	17.117.969.391	50.484.883.304
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.842.479.910	955.475.844	2.797.955.754
Số dư cuối kỳ	35.209.393.823	18.073.445.235	53.282.839.058
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	86.087.200.268	4.861.687.725	90.948.887.993
Số dư cuối kỳ	84.244.720.358	3.906.211.881	88.150.932.239

(*) Là Quyền thuê đất tại Công ty Cổ phần Mai Lan (công ty Con của Tập đoàn) tại thời điểm mua công ty Con. Và được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.863.088.000 VND.

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.774.648.790.599	1.774.648.790.599
<i>Mua mới trong kỳ</i>	238.123.360	238.123.360
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(8.388.496.793)	(8.388.496.793)
Số dư cuối kỳ	1.766.498.417.166	1.766.498.417.166
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	216.652.383.451	216.652.383.451
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	36.663.385.820	36.663.385.820
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(2.342.532.766)	(2.342.532.766)
Số dư cuối kỳ	250.973.236.505	250.973.236.505
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	1.557.996.407.148	1.557.996.407.148
Số dư cuối kỳ	1.515.525.180.661	1.515.525.180.661

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại các Ngân hàng TMCP của Tập đoàn là 847.832.545.962 VND (tại Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc, xem thuyết minh V.21 Vay và nợ thuê tài chính).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2026	01/01/2026
12. Chi phí chờ phân bổ		
a. Ngắn hạn	5.545.621.359	2.039.305.612
Chi phí thuê đất, mặt bằng (i)	2.937.655.050	-
Công cụ, dụng cụ	1.345.957.482	1.559.282.980
Chi phí trả trước khác	1.262.008.827	480.022.632
b. Dài hạn	325.325.109.823	541.045.028.787
Chi phí môi giới, nhà mướn	206.225.002.682	275.277.190.125
Chi phí thuê đất, mặt bằng (i)	22.480.179.443	168.044.091.081
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (ii)	89.203.183.136	90.575.539.796
Công cụ, dụng cụ	644.466.753	4.000.253.554
Chi phí trả trước khác	6.772.277.809	3.147.954.231
Cộng	330.870.731.182	543.084.334.399

(i) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 42 năm.

(ii) Đây là khoản thuê lại Quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, mục đích để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 26/12/2058. Các quyền sử dụng đất này đang dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

	30/6/2026	01/01/2026
13. Tài sản ngắn hạn khác		
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch (lãi suất từ 3,25% đến 4,75%/năm)	99.406.959.002	23.344.299.824
Cộng	99.406.959.002	23.344.299.824

14. Lợi thế thương mại**a. Biến động về lợi thế thương mại trong kỳ**

Khoản mục	Giá trị (VND)
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	143.694.480.800
Số dư cuối kỳ	143.694.480.800
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	109.984.172.704
Phân bổ trong kỳ	6.742.061.619
Số dư cuối kỳ	116.726.234.323
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	33.710.308.096
Số dư cuối kỳ	26.968.246.477

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Lợi thế thương mại (tiếp theo)**b. Chi tiết biến động lợi thế thương mại**

	01/01/2026	Phát sinh tăng/ (giảm) trong kỳ	Phân bổ trong kỳ	30/6/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	33.710.308.096	-	6.742.061.619	26.968.246.477
Cộng	33.710.308.096	-	6.742.061.619	26.968.246.477

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (công ty Con) tại ngày mua. Lợi thế thương mại sẽ được phân bổ dần trong suốt thời gian sử dụng hữu ích không quá 10 năm.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	140.256.325.497	153.390.659.853
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	23.659.102.562	30.277.425.019
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	27.273.423.220	33.196.068.776
Các nhà cung cấp khác	48.023.352.394	43.834.761.357
Cộng (*)	239.212.203.673	260.698.915.005

(*) Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan	54.830.308.822	34.808.811.896
Phải trả người bán là các nhà cung cấp khác	184.381.894.851	225.890.103.109
Cộng	239.212.203.673	260.698.915.005

Số dư phải trả cho người bán là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

16. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	477.588.920.695	530.618.869.955
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín (1)	157.300.000.000	127.300.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	19.732.893.634	56.953.205.618
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	54.732.893.634
Các khách hàng khác (2)	300.556.027.061	291.632.770.703
b. Dài hạn	157.188.189.581	145.096.748.450
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (3)	145.096.748.450	145.096.748.450
Các khách hàng khác	12.091.441.131	-
Cộng (*)	634.777.110.276	675.715.618.405
(*) Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	327.472.870.792	257.709.116.802
Người mua trả tiền trước là các khách hàng khác	307.304.239.484	418.006.501.603
Cộng	634.777.110.276	675.715.618.405

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

Số dư người mua trả tiền trước là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

(1) Trong đó đang bao gồm:

Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín theo Hợp đồng mua bán và phụ lục để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu. Đến ngày 30/6/2026, Tập đoàn nhận trả trước là 90.300.000.000 VND.

Khoản nhận trả trước theo Hợp đồng hứa mua hứa bán các sản phẩm của Căn hộ Chung cư Panomax River Villa thuộc khu chung cư thấp tầng Block K, Dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm. Đến ngày 30/6/2026, Tập đoàn nhận trả trước với số tiền 37.000.000.000 VND.

Khoản nhận trả trước theo Hợp đồng hứa mua hứa bán các sản phẩm của Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ và căn hộ tại 76 Tôn Thất Thuyết, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/6/2026, Tập đoàn nhận trả trước với số tiền 30.000.000.000 VND.

(2) Số dư này chủ yếu là các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(3) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại tầng thương mại dự án khu nhà ở Phú Mỹ, thời hạn thuê 24 năm. Tổng giá trị Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cần thanh toán theo Hợp đồng là 177.340.189.815 VND. Đến ngày 30/6/2026, Tập đoàn đã nhận trả trước với số tiền 145.096.748.450 VND.

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Cộng

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	568.416.098	778.217.098
	568.416.098	778.217.098

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.866.660.684	23.531.638.165	23.654.382.280	1.743.916.569
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.593.137.236	11.117.784.354	23.621.102.887	12.089.818.703
Thuế thu nhập cá nhân	1.806.006.902	3.309.872.361	2.379.795.242	2.736.084.021
Tiền thuế đất, thuế đất	-	13.646.087.358	6.104.047.228	7.542.040.130
Các loại thuế khác	29.425.139	543.993.161	337.670.817	235.747.483
Cộng	28.295.229.961	52.149.375.399	56.096.998.454	24.347.606.906
b. Phải thu				
Tiền thuế đất, thuế đất tạm nộp	1.437.992.902	1.437.992.902	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	91.000.000	-	-	91.000.000
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	477.487.349	477.487.349
Cộng	1.529.686.093	1.437.992.902	477.487.349	569.180.540

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2026	01/01/2026
19. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	402.618.490.292	387.566.928.524
Chi phí xây dựng	232.724.266.452	241.024.212.408
Chi phí bồi thường thuộc dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay phải trả	90.931.431.858	71.379.103.102
Chi phí phải trả khác	40.679.958.452	36.880.779.484
b. Dài hạn	65.422.330.408	69.487.059.998
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (i)	65.422.330.408	69.487.059.998
Cộng (*)	468.040.820.700	457.053.988.522
(*) Trong đó:		
Chi phí phải trả đến các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3d)	1.884.007.823	4.906.609.582
Phải trả các đối tượng khác	466.156.812.877	452.147.378.940
Cộng	468.040.820.700	457.053.988.522
(i) Đây là khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh có liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.		
20. Doanh thu chờ phân bổ	30/6/2026	30/6/2026
a. Ngắn hạn	244.162.830.661	120.900.553.488
Tiền cho thuê nhận trước (i)	244.162.830.661	120.900.553.488
b. Dài hạn	651.491.098.360	989.897.336.225
Tiền cho thuê nhận trước (i)	651.491.098.360	989.897.336.225
Cộng	895.653.929.021	1.110.797.889.713
(i) Đây là tiền cho thuê nhận trước phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư của Tập đoàn.		
21. Phải trả khác	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
a. Ngắn hạn	510.677.495.872	554.326.780.710
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng (i)	414.441.230.226	430.614.667.463
Các khoản được chi hộ	60.773.084.041	80.192.130.271
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	60.322.981.800	61.805.981.800
- Các khách hàng khác	450.102.241	18.386.148.471
Quỹ bảo trì chung cư	9.689.839.548	19.348.890.344
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	9.021.540.421
Nhận ký quỹ, ký cược	5.153.020.475	4.889.040.315
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.912.926.582	10.260.511.896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
21. Phải trả khác (tiếp theo)		
b. Dài hạn	133.326.901.223	130.767.611.032
Nhận ký quỹ, ký cược	133.326.901.223	130.767.611.032
Cộng (*)	644.004.397.095	685.094.391.742
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3d)	112.975.238.290	107.170.563.442
Phải trả các đối tượng khác	531.029.158.805	577.923.828.300
Cộng	644.004.397.095	685.094.391.742

(i) Chủ yếu là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

Thuyết minh chi tiết khoản vay từ Ngân hàng

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Từ 11/2025 đến 02/2027	223.612.226.431	- Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại chung cư Carillon; quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh của các bên liên quan. - Thửa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
	Đến 02/2036	769.255.896.884	- Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm Cao ốc Phúc hợp Nguyễn Kim của Tập đoàn.
	Từ 01/2026 đến 01/2027	16.173.140.179	- Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Cấn Giuộc, tỉnh Tây Ninh của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	82.929.352.434	- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho; - Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Từ 02/2026 đến 02/2027	400.135.799.640	- 19.778.300 cổ phần của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (bên liên quan); - Bảo lãnh thanh toán của các bên thứ ba; - Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)			
Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Từ 10/2020 đến 10/2030	704.683.986.871	- Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan. - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan; Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.
	Từ 10/2025 đến 01/2033	16.800.000.000	- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu công trình xây dựng của một bên liên quan.
	Từ 09/2020 đến 09/2028	196.048.991.890	- Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, rỏ 11, khu phố Suối Lớn Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	Từ 03/2025 đến 03/2040	799.000.000.000	- Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của Công ty. - Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty.
	Từ 03/2025 đến 03/2040	92.124.000.000	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của bên liên quan; - Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan thuộc dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội Sở Chính	Từ 01/2026 đến 12/2030	58.000.000.000	- Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất, quyền khai thác và công trình xây dựng trên đất tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Tổng cộng		3.358.763.394.329	

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 14,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,4%/năm đến 11,9%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/6/2026	01/01/2026
Vay bên liên quan	50.000.000.000	68.930.000.000
	-	20.000.000.000
	112.572.000.000	59.439.339.000
	19.440.000.000	10.560.000.000
	-	14.763.500.000
	182.012.000.000	173.692.839.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội
Bà Huỳnh Bích Ngọc

Cộng

Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.
Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7,5%/năm đến 10,5%/năm).

3. Vay bên thứ ba

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/6/2026	01/01/2026
Vay bên thứ ba	92.000.000.000	72.000.000.000
	277.077.639.436	295.420.139.436
	369.077.639.436	367.420.139.436

Bà Trương Thị Ngọc Hiền
Các bên thứ ba khác
Cộng

Các khoản vay từ các cá nhân và tổ chức là những khoản vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 8,0%/năm đến 10,5%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trái phiếu thường dài hạn

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu dài hạn

Ngân hàng TMCP Phương Đông : (Mã trái phiếu: SCR12401)

Cộng

Thuyết minh trái phiếu thường

Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành nhằm mục đích đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư. Thông tin chi tiết từng đợt phát hành được trình bày như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Số lượng	Mệnh giá	Giá trị phát hành	Lãi suất
SCR12401	30/12/2024	30/12/2029	8.500	100.000.000	850.000.000.000	12,8%/năm

Trái phiếu có đại lý phát hành như sau:

Trái phiếu thường có bảo đảm, phát hành ngày 30/12/2024, kỳ hạn 60 tháng, tổng giá trị phát hành 850.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 12,8%/năm. Trái phiếu được phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhằm mục đích: đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư. Tài sản bảo đảm cho lô trái phiếu là Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (bên liên quan).

Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh từ gói trái phiếu này được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (xem thuyết minh số V.5 - Phải thu khác)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025							
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	398.071.750.365	247.092.164.893	5.465.195.678.386
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	30.950.537.600	1.140.296.366	32.090.833.966
Chi hoạt động của HDQT	-	-	-	-	(2.400.000.000)	-	(2.400.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	426.622.287.965	248.232.461.259	5.494.886.512.352
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026							
Số dư tại ngày 01/01/2026	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	469.601.855.850	67.688.277.402	5.357.321.896.380
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	25.562.606.301	(2.468.982.389)	23.093.623.912
Chi hoạt động của HDQT	-	-	-	-	(2.400.000.000)	-	(2.400.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2026	4.305.950.360.000	332.633.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	492.764.462.151	65.219.295.013	5.378.015.520.292

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu		30/6/2026		01/01/2026	
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Vốn góp	Tỷ lệ vốn góp	Vốn góp	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	22,68%	976.788.410.000	32,119%	976.788.410.000	
Ông Đặng Hồng Anh	9,29%	400.050.080.000	10,006%	400.050.080.000	
Bà Trương Thị Ngọc Hiền	5,76%	247.930.230.000	7,527%	-	
Các cổ đông khác	62,27%	2.681.181.640.000	5,041%	2.929.111.870.000	
Cộng	100,00%	4.305.950.360.000	54,69%	4.305.950.360.000	
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		6 tháng đầu năm 2026		6 tháng đầu năm 2025	
Vốn góp của chủ sở hữu			4.305.950.360.000	4.305.950.360.000	
Vốn góp đầu kỳ			4.305.950.360.000	4.305.950.360.000	
Vốn góp cuối kỳ			4.305.950.360.000	4.305.950.360.000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			-	-	
d. Cổ phiếu			30/6/2026	01/01/2026	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			430.595.036	430.595.036	
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn			430.595.036	430.595.036	
Cổ phiếu phổ thông			430.595.036	430.595.036	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			430.595.036	430.595.036	
Cổ phiếu phổ thông			430.595.036	430.595.036	
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.			10.000	10.000	

24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	30/6/2026	01/01/2026
a. Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn	268.668.917.208	185.262.622.568
Từ 1 năm trở xuống	32.434.283.323	20.168.713.327
Từ 1 năm đến 5 năm	28.240.423.869	57.799.566.635
Trên 5 năm	207.994.210.016	107.294.342.606

b. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VND)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn	86.763.483.201			
Ngân hàng TMCP Phương Đông	12.587.351.745	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông	Ngân hàng TMCP Phương Đông	Tháng 10/2030
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	56.938.131.456	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	Tháng 11/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VND)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	7.640.000.000	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	Tháng 08/2026 Tháng 09/2031
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	6.000.000.000	Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	Đến tháng 11/2028
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.000.000.000	Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến tháng 11/2026
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Liệu	1.598.000.000	Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán	Cho các nhà cung cấp	Đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán
19.778.300 cổ phần của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (công ty liên kết).	593.349.000.000	Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến tháng 02/2027
Nhà phố thương mại tại dự án khu phức hợp Vịnh Đầm (Selavia Phú Quốc).	667.871.034.148	Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	Đến tháng 10/2030
Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2023/HĐCNQSĐB/THV- LAND M ngày 18/10/2023	145.481.128.568	Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	Đến tháng 11/2028
Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim của Tập đoàn.	1.659.955.124.851	Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Đến tháng 02/2036
Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5, thành phố Hồ Chí Minh của Tập đoàn.	485.294.507.552	Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á	Ngân hàng TMCP Nam Á	Đến tháng 09/2031
Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho số 10A/2024/HĐCTK/TT - TTCLAND giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	125.462.407.673	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Nam Á	Ngân hàng TMCP Nam Á	Tháng 11/2026 Tháng 9/2031

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VND)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của Tập đoàn.	87.801.569.711	Khoản vay Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lọc	Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lọc	Đến tháng 03/2040
Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh Tập đoàn	760.030.976.251	Khoản vay Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lọc	Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lọc	Đến tháng 03/2040

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê đất và một số khoản đầu tư tài chính để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	142.742.958.531	141.322.513.633
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	70.353.623.362	54.582.572.672
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	109.241.219.886	159.634.269.594
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	14.145.314.238
Doanh thu từ bán hàng hóa	7.755.885.101	141.662.235.800
Doanh thu từ dịch vụ khác	6.592.325.380	7.631.602.656
Cộng	336.686.012.260	518.978.508.593
Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c.		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Hàng bán bị trả lại	313.990.880	56.450.000
Cộng	313.990.880	56.450.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	142.742.958.531	141.322.513.633
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	70.039.632.482	54.582.572.672
Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng	109.241.219.886	159.634.269.594
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	-	14.145.314.238
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	7.755.885.101	141.605.785.800
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	6.592.325.380	7.631.602.656
Cộng	336.372.021.380	518.922.058.593

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giá vốn hàng bán

Giá vốn từ dịch vụ cho thuê

Giá vốn từ dịch vụ bất động sản

Giá vốn từ dịch vụ xây dựng

Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản

Giá vốn từ bán hàng hóa

Giá vốn từ dịch vụ khác

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cộng6 tháng đầu
năm 2026

68.246.366.555

70.575.097.697

99.449.910.912

-

7.755.885.101

153.510.541

4.287.881.578

250.468.652.3846 tháng đầu
năm 2025

64.290.340.789

51.063.679.620

153.456.840.045

31.349.124.534

141.454.235.800

1.868.268.934

1.848.873.950

445.331.363.672**5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT**

1. Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT

2. Giá trị còn lại của BĐSĐT

Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT (1-2)6 tháng đầu
năm 2026

6.796.638.572

6.048.996.248

747.642.3246 tháng đầu
năm 2025

-

-

-**6. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi

Lãi cho vay

Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Lãi từ sử dụng vốn

Lãi từ chuyển nhượng vốn

Cộng6 tháng đầu
năm 2026

5.112.929.799

62.310.124.814

16.356.246.576

31.727.009.202

16.529.746

115.522.840.1376 tháng đầu
năm 2025

2.764.705.214

72.677.637.200

15.365.724.972

13.741.102.436

63.375.054.518

167.924.224.340

Doanh thu hoạt động tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c.

7. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

Lỗ từ chuyển nhượng vốn

Chi phí lãi hợp tác kinh doanh

Hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính

Chi phí tài chính khác

Cộng6 tháng đầu
năm 2026

145.415.480.584

8.533.710.100

2.763.513.166

(18.090.588.635)

4.711.624.288

143.333.739.5036 tháng đầu
năm 2025

126.958.538.575

37.953.401

2.526.212.290

-

928.039.311

130.450.743.577

Chi phí tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c.

8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**a. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên

Chi phí môi giới, quảng cáo

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng6 tháng đầu
năm 2026

4.013.021.001

317.024.936

-

1.096.899.585

206.888.677

5.633.834.1996 tháng đầu
năm 2025

3.639.854.233

391.661.261

636.981.924

522.313.200

201.205.571

5.392.016.189

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	19.669.098.121	16.781.270.862
Chi phí đồ dùng văn phòng	148.589.255	82.099.576
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.616.571.538	2.853.045.385
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.533.853.471)	4.431.201.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.010.556.804	8.416.655.486
Chi phí bằng tiền khác	2.484.937.861	1.995.541.643
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	6.742.061.619
Cộng	34.137.961.727	41.301.876.274
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
9. Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	-	1.031.658.504
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	226.164.371	220.753.048
Thu nhập từ xử lý công nợ	2.667.092.518	-
Các khoản thu nhập khác	986.177.790	1.827.663.770
Cộng	3.879.434.679	3.080.075.322
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
10. Chi phí khác		
Tiền phạt vi phạm hành chính	408.338.186	476.091.987
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.179.405.131	3.388.439.837
Lỗ thanh lý công cụ, dụng cụ	29.531.072	1.274.030.924
Các khoản chi phí khác	243.652.754	1.650.014
Cộng	1.860.927.143	5.140.212.762
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp		
a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.117.784.354	15.088.259.401
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(10.304.551.854)	3.513.898.684
Cộng	813.232.500	18.602.158.085

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này với kỳ trước như sau:

Khoản mục	Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30/6/2026	01/01/2026	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả đến từ chênh lệch chịu thuế	(76.983.778.002)	(87.288.329.856)	(10.304.551.854)	3.513.898.684
Lợi nhuận chưa thực hiện trong Tập đoàn	40.635.758.184	38.707.582.629	(1.928.175.555)	101.077.771
Dự phòng đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn	(16.458.506.073)	(24.834.882.372)	(8.376.376.299)	3.412.820.913
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ			(10.304.551.854)	3.513.898.684
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp			25.562.606.301	30.950.537.600
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm			-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			25.562.606.301	30.950.537.600
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			430.595.036	430.595.036
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			59	72
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			25.562.606.301	30.950.537.600
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			25.562.606.301	30.950.537.600
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm			430.595.036	430.595.036
Lãi suy giảm trên cổ phiếu			59	72

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	30/6/2026	01/01/2026
1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng		
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	99.406.959.002	23.344.299.824
Cộng	99.406.959.002	23.344.299.824

Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng được trình bày tại khoản mục "Tài sản ngắn hạn khác", xem thuyết minh V.13.

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.743.939.676.346	2.059.557.466.981
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.169.934.634.668	1.596.159.305.042

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****(a) Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động**

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/6/2026	01/01/2026
Đến 1 năm	276.387.491.088	216.324.432.881
Trên 1 đến 5 năm	1.022.927.422.048	895.956.893.269
Trên 5 năm	458.670.978.374	472.772.853.949
Cộng	1.757.985.891.509	1.585.054.180.099

(b) Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/6/2026	01/01/2026
Đến 1 năm	32.434.283.323	20.168.713.327
Trên 1 đến 5 năm	28.240.423.869	57.799.566.635
Trên 5 năm	207.994.210.016	107.294.342.606
Cộng	268.668.917.208	185.262.622.568

Ngoài thông tin nêu trên, Tập đoàn không còn khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào khác phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất.

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

Tập đoàn không có sự kiện nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)
2. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
3. Các cổ đông lớn (Xem thông tin tại Thuyết minh V.23).

(a) Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có số dư và giao dịch trong kỳ với Tập đoàn

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương Mại Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm thành viên UBKT
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
Ông Tô Hoài Long	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/5/2026)

(b) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty mẹ

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán			3.644.418.768	2.729.901.691
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	Lương, thưởng thù lao	935.037.600	767.518.800
	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	Lương, thưởng thù lao	-	253.846.155
Ông Đặng Hồng Anh	Thành viên HĐQT không điều hành, Thành viên UBKT	Lương, thưởng thù lao	535.037.604	267.518.802
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT	Lương, thưởng thù lao	535.037.604	267.518.802

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(b) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty mẹ (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT	Lương, thưởng thù lao	819.652.980	409.826.490
Ông Tô Hoài Long	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2026)	Lương, thưởng thù lao	409.826.490	-
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2026)	Lương, thưởng thù lao	409.826.490	409.826.490
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	Lương, thưởng thù lao	-	153.846.154
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	Lương, thưởng thù lao	-	99.999.999
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	Lương, thưởng thù lao	-	99.999.999
2. Ban Tổng Giám đốc			599.838.000	564.857.765
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	Lương, thưởng thù lao	599.838.000	564.857.765

(c) Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

		Phát sinh trong kỳ	
c.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		136.460.374.960	191.804.976.368
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	250.886.000	213.785.478
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	15.240.000	2.520.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	21.600.000	20.700.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	110.885.980.977	11.943.782.998
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	13.469.340.000	13.469.340.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	2.908.594.000	161.423.360.503
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	85.368.000	83.118.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu	Cung cấp dịch vụ	8.823.365.983	4.648.369.389

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh		Phát sinh trong kỳ	
		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Chi phí		13.797.660.839	135.504.069.493
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua dịch vụ	1.122.421.200	1.122.421.200
	Mua hàng hoá	-	121.997.567.647
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	2.124.682.000	1.721.432.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	1.467.635.112	1.449.828.771
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Mua dịch vụ	108.000.000	72.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	57.916.667	31.111.111
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	8.867.005.860	8.867.005.860
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	10.958.904
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu	Mua dịch vụ	50.000.000	-
Ông Đặng Hồng Anh	Mua dịch vụ	-	231.744.000
3. Doanh thu hoạt động tài chính		89.858.160.512	93.916.411.469
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lợi nhuận HTKD	16.356.246.576	15.365.724.972
	Lãi sử dụng vốn	31.727.009.202	16.453.774.076
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay	40.678.641.189	50.790.807.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	959.195.052	427.030.137
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Lãi cho vay	137.068.493	10.879.075.128
4. Chi phí tài chính		4.252.507.505	21.209.542.408
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi đi vay	1.558.449.317	2.777.605.479
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Lãi đi vay		10.879.075.128
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi đi vay	1.554.104.262	6.599.032.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Lãi đi vay	444.451.507	154.978.629
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	695.502.419	798.850.460

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tiền thu từ đi vay	417.440.000.000	996.760.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	50.000.000.000	96.060.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	60.000.000.000	459.300.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	297.440.000.000	429.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	10.000.000.000	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	-	10.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ vay	394.357.339.000	891.310.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	68.930.000.000	32.280.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	80.000.000.000	480.360.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	244.307.339.000	359.270.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	1.120.000.000	9.400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	-	10.000.000.000
3. Tiền thu gốc cho vay	21.619.700.967	146.860.326.030
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4.098.700.967	138.280.326.030
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	17.521.000.000	8.580.000.000
4. Tiền chi cho vay	45.284.750.000	266.539.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	8.139.750.000	256.539.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	37.145.000.000	10.000.000.000
5. Góp vốn hợp tác kinh doanh	156.718.550.000	289.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	289.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	156.718.550.000	-
6. Lãi trái phiếu tính vào góp vốn HTKD	49.490.958.911	35.828.082.191
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	49.490.958.911	35.828.082.191
7. Thu hồi vốn hợp tác kinh doanh	-	58.846.153.845
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	58.846.153.845
8. Mua tài sản	-	91.159.548.805
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	91.159.548.805
9. Thuê đất	-	92.862.800.900
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	92.862.800.900
10. Thu tiền trước	59.711.562.507	42.237.383.786
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	34.499.638.914	11.810.142.408
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	25.211.923.593	30.427.241.378
11. Chuyển nhượng cổ phần	68.354.030.000	218.625.750.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	218.625.750.000
Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	18.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín nghĩa - Á Châu	50.004.030.000	-
12. Nhận chuyển nhượng cổ phần	18.345.600.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	18.345.600.000	-
13. Hoàn trả lại hàng hóa bất động sản	156.997.983.056	125.939.547.341
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	156.997.983.056	125.939.547.341

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(d) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/6/2026	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và dài hạn	874.811.811.928	847.733.283.859
Gốc cho vay	814.406.968.553	790.950.138.698
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	784.991.187.731	780.950.138.698
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	29.415.780.822	10.000.000.000
Lãi cho vay	60.404.843.375	56.783.145.161
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	59.362.333.240	56.679.693.092
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	981.112.860	21.917.808
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	20.136.986
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	61.397.275	61.397.275
2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	71.279.189.414	33.215.068.853
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	8.118.400.976	8.118.824.476
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	2.743.200	1.485.222.747
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	40.757.891.512	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	12.419.685.000	5.143.361.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	-	10.524.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	288.358.920	15.835.415.893
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	9.688.221.806	2.621.720.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	3.888.000	-
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn và dài hạn	165.080.128.568	664.122.953.624
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	19.599.000.000
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	145.481.128.568
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	432.825.056
		498.610.000.000
4. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác	2.492.545.330.560	2.049.561.977.271
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý hợp đồng	863.443.687.844
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	-
	Phải thu khác	933.500.700
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi hợp tác kinh doanh	-
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.499.058.780.590
	Thanh lý hợp đồng	3.390.700.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Đặt cọc nhận chuyển nhượng	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ, ký cược	125.462.407.673
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ, ký cược	256.253.750

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả		Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
5. Phải trả người bán ngắn hạn		54.830.308.822	34.808.811.896
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	27.273.423.220	33.196.068.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	3.810.983.040	1.583.943.120
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	45.000.000	9.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Mua dịch vụ	19.800.000	19.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Mua hàng và dịch vụ	23.659.102.562	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Mua dịch vụ	22.000.000	-
6. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		327.472.870.792	257.709.116.802
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	19.732.893.634	54.732.893.634
	Cung cấp dịch vụ	145.096.748.450	145.096.748.450
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	879.892.660	926.269.100
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	56.953.205.618
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Cung cấp hàng hóa	90.300.000.000	-
	Hứa chuyển nhượng	67.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	4.463.336.048	-
7. Chi phí phải trả ngắn và dài hạn		1.884.007.823	4.906.609.582
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay phải trả	71.917.808	4.906.609.582
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi vay phải trả	1.543.282.344	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay phải trả	142.054.794	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Lãi vay phải trả	126.752.877	-
9. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		112.975.238.290	107.170.563.442
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	60.322.981.800	61.805.981.800
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Nhận ký quỹ, ký cược	5.937.491.499	5.937.491.499
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Nhận ký quỹ, ký cược	34.427.090.143	34.427.090.143
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Nhận ký quỹ, ký cược	12.287.674.848	5.000.000.000
9. Vay ngắn hạn		182.012.000.000	173.692.839.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		50.000.000.000	68.930.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công		-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh		112.572.000.000	59.439.339.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội		19.440.000.000	10.560.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc		-	14.763.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Tập đoàn đang nắm giữ cổ phần của các bên thứ ba để đảm bảo khoản cho vay và các khoản lãi dự thu lũy kế của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (xem thuyết minh V.2 - Các khoản đầu tư tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.22 - Vay và nợ thuê tài chính).

4. Thông tin so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính theo quy định mới. Các ảnh hưởng trọng yếu phát sinh đã được trình bày tại các thuyết minh liên quan.

Ảnh hưởng của việc áp dụng qui định kế toán mới, thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh các sai sót

a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chỉ tiêu	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư 202/2014/TT-BTC (VND)		Trình bày lại theo Thông tư 43/2026/TT-BTC (sửa đổi, bổ sung) (VND)	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	359.964.873.101	110	336.620.573.277
Tài sản ngắn hạn khác			165	23.344.299.824
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	89.245.188.957	123	1.199.422.855.122
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	887.024.223.300		
Phải thu ngắn hạn khác	136	621.682.416.949	135	398.528.974.084
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	313	778.217.098
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	366.712.715.867	316	387.566.928.524
Phải trả ngắn hạn khác	320	575.959.210.465	320	554.326.780.710

b. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư 202/2014/TT-BTC (VND)		Trình bày lại theo Thông tư 43/2026/TT-BTC (sửa đổi, bổ sung) (VND)	
	Mã số	6 tháng đầu năm 2025	Mã số	6 tháng đầu năm 2025
1. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	274.002.000.847	50	267.089.260.146
2. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	175.042.635.149	60	198.446.157.370
3. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	449.044.635.996	70	479.360.898.918

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: kinh doanh bất động sản, hoạt động xây dựng, cung cấp dịch vụ và bán hàng hoá. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

a. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	142.742.958.531	68.246.366.555	74.496.591.976
Kinh doanh bất động sản	70.039.632.482	70.575.097.697	(535.465.215)
Chuyển nhượng bất động sản	-	4.287.881.578	(4.287.881.578)
Dịch vụ xây dựng	109.241.219.886	99.449.910.912	9.791.308.974
Bán hàng hoá	7.755.885.101	7.755.885.101	-
Dịch vụ khác	6.592.325.380	153.510.541	6.438.814.839
Cộng	336.372.021.380	250.468.652.384	85.903.368.996

b. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ cho thuê	141.322.513.633	64.290.340.789	77.032.172.844
Kinh doanh bất động sản	54.582.572.672	51.063.679.620	3.518.893.052
Chuyển nhượng bất động sản	14.145.314.238	33.197.998.484	(19.052.684.246)
Dịch vụ xây dựng	159.634.269.594	153.456.840.045	6.177.429.549
Bán hàng hoá	141.605.785.800	141.454.235.800	151.550.000
Dịch vụ khác	7.631.602.656	1.868.268.934	5.763.333.722
Cộng	518.922.058.593	445.331.363.672	73.590.694.922

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Kim Thanh



Nguyễn Việt Hùng



Võ Thanh Lâm