

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-61

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty").

1. Thông tin chung

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng Anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Saigonres Group.

Mã chứng khoán: SGR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE).

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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	Phạm Thu	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên
Ông	Phạm Đình Thành	Thành viên
Bà	Trần Thị Ga	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn	Thành viên
Ông	Ngô Quang Thảo	Thành viên
Ông	Lê Thanh Long	Thành viên (bổ nhiệm ngày 08/5/2026)
Ông	Đặng Văn Phúc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08/5/2026)

Ban Kiểm soát

Bà	Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên
Bà	Phạm Thị Bích Đào	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà	Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Văn Chương	Giám đốc Đầu tư
Ông	Nguyễn Khắc Cường	Giám đốc Khu vực phía Bắc (bổ nhiệm ngày 08/5/2026)
Bà	Nguyễn Thị Bích	Kế toán trưởng

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

Ông Phạm Thu Chủ tịch HĐQT

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và 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 Nhóm Công ty 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, Hội đồng Quản trị và 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 khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Nhóm Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Hội đồng Quản trị và 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 của Nhóm 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. Hội đồng Quản trị và 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. Hội đồng Quản trị và 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 và 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.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

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 của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số A0626225-SXHN/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty Con** (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 61, 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, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn 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, 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. Hồ Chí Minh, ngày 27 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

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		1.816.834.674.675	1.792.274.544.418
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.322.114.107	111.254.979.191
1. Tiền	111		13.322.114.107	111.254.979.191
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		322.164.337.321	344.960.105.422
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	332.964.337.321	355.760.105.422
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a1	(10.800.000.000)	(10.800.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		893.810.477.864	796.493.562.189
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	170.230.662.797	198.029.022.644
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	230.891.018.273	75.970.934.164
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	493.916.301.604	523.308.501.918
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,5a	(1.227.504.810)	(814.896.537)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	580.857.425.972	536.869.141.116
1. Hàng tồn kho	141		580.928.762.317	536.940.477.461
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(71.336.345)	(71.336.345)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.680.319.411	2.696.756.500
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12a	105.125.129	143.059.954
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.507.512.447	2.471.553.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16b	67.681.835	82.143.472
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.11	3.000.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		945.093.793.318	944.589.426.653
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		299.466.325.000	303.424.325.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	261.271.325.000	261.271.325.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	45.695.000.000	49.653.000.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.4b	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		7.566.190.874	8.337.621.033
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.533.954.023	6.296.634.184
- Nguyên giá	222		38.541.690.229	38.541.690.229
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.007.736.206)	(32.245.056.045)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.032.236.851	2.040.986.849
- Nguyên giá	228		2.159.623.500	2.159.623.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(127.386.649)	(118.636.651)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	105.288.074.553	106.643.714.991
- Nguyên giá	241		130.141.482.680	130.141.482.680
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(24.853.408.127)	(23.497.767.689)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.13	426.385.334.492	424.473.459.282
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		112.335.399.454	111.729.063.987
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		314.049.935.038	312.744.395.295
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		94.159.802.630	90.097.889.494
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b1	31.801.554.299	31.782.641.161
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b2	45.224.793.200	45.224.793.200
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b2	(496.628.184)	(496.628.184)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a2	17.630.083.315	13.587.083.317
VI. Tài sản dài hạn khác	270		12.228.065.769	11.612.416.853
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	8.454.574.060	8.335.030.740
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.773.491.709	3.277.386.113
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2.761.928.467.993	2.736.863.971.071

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.312.330.790.697	1.303.211.927.995
I. Nợ ngắn hạn	310		948.214.185.392	939.729.092.513
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7.965.128.339	18.104.526.352
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	12.711.600.187	12.568.230.575
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		16.861.690.821	17.907.298.381
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	5.587.984.992	18.413.792.178
5. Phải trả người lao động	315		3.140.274.467	8.993.075.665
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	219.857.779.384	223.613.592.452
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	1.461.436.083	4.053.710.769
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	470.956.725.809	416.233.265.578
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a,b	197.468.194.027	207.834.829.280
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.203.371.283	12.006.771.283
II. Nợ dài hạn	330		364.116.605.305	363.482.835.482
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	122.008.402.068	124.421.789.488
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	32.082.570.351	32.083.385.550
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20c	208.166.957.663	205.134.861.762
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.858.675.223	1.842.798.682
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	1.449.597.677.296	1.433.652.043.076
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		698.750.000.000	698.750.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		698.750.000.000	698.750.000.000
2. Thặng dư vốn	412		296.101.940.000	296.101.940.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		176.759.515	176.759.515
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(110.000)	(110.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.101.474.907	2.101.474.907
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		424.613.817.934	409.308.306.948
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		407.308.306.948	331.245.874.005
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.305.510.986	78.062.432.943
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.853.794.940	27.213.671.706
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.761.928.467.993	2.736.863.971.071

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đinh Thị Nguyệt

Nguyễn Thị Bích

Phạm Thu



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	53.751.862.269	152.450.935.006
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.700.380.135	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	49.051.482.134	152.450.935.006
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	27.200.427.884	38.631.712.287
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.851.054.250	113.819.222.719
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	168.386.752
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	10.040.972.740	7.512.838.256
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	9.261.831.970	19.852.030.329
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		9.261.831.970	16.208.081.294
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	-	5.277.778
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	17.598.504.049	20.032.494.798
11. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		18.913.138	(237.097.001)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		5.050.604.109	81.373.547.821
13. Thu nhập khác	31	VI.8	16.572.407.812	429.903.550
14. Chi phí khác	32	VI.9	104.419.961	256.130.590
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		16.467.987.851	173.772.960
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		21.518.591.960	81.547.320.781
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	4.177.686.992	13.794.826.836
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(604.729.252)	(68.218.241)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17.945.634.220	67.820.712.186
Cổ đông của Công ty mẹ	61		17.305.510.986	67.723.796.098
Cổ đông không kiểm soát	62		640.123.234	96.916.088
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	206	880
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	206	880

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đinh Thị Nguyệt

Nguyễn Thị Bích

Phạm Thu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		21.518.591.960	81.547.320.781
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8->10	2.127.070.597	2.284.896.738
- Các khoản dự phòng	03	VI.7b	412.608.273	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(815.199)	7.506.183
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.059.070.679)	(7.438.850.229)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	9.261.831.970	16.208.081.294
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.260.216.922	92.608.954.767
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(128.106.469.859)	(79.865.376.308)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(44.594.620.323)	(2.663.703.875)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		29.937.507.031	(13.449.590.840)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(81.608.495)	357.429.560
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.275.683.483)	(21.441.749.601)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(17.389.700.989)	(4.282.478.513)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		177.500.000	60.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.039.400.000)	(1.792.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(148.112.259.196)	(30.469.264.810)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.181.039.546)	(1.768.069.153)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	9.758.131.313
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(201.100.000.000)	(275.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		228.731.445.998	3.437.137.110
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.159.861.771	6.661.784.232
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		58.610.268.223	(256.911.016.498)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	394.850.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	160.535.359.076	201.482.433.131
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(168.703.755.095)	(312.261.239.479)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(262.478.092)	(162.703.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.430.874.111)	283.908.490.066
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(97.932.865.084)	(3.471.791.242)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		111.254.979.191	31.619.565.732
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>13.322.114.107</u>	<u>28.147.774.490</u>

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đinh Thị Nguyệt

Nguyễn Thị Bích

Phạm Thu



I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

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

Tên tiếng Anh: Saigon Real - Estate Group Joint Stock Company.

Tên viết tắt: Saigonres Group.

Mã chứng khoán: SGR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE).

Trụ sở chính: Số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh

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

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Nhóm Công ty

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

7. Cấu trúc doanh nghiệp

a. Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	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 Bất động sản Hùng Vương	28/02/2012	Lầu 6, Cao ốc 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	27/3/2006	Tầng 4, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
3	Công ty Cổ phần Tin học Smartway	06/02/2020	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lập trình máy vi tính	93,33%	93,33%	93,33%	93,33%
4	Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	12/9/2014	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất hàng trang trí nội thất	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	17/5/2008	Lầu 8, Cao ốc 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
6	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	30/10/2013	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Sài Gòn	12/7/2017	Tầng 2, tòa nhà 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	05/9/2019	Số 177 Trần Phú, Tiểu khu 3, Xã Lương Sơn, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

b. Các công ty con gián tiếp

STT	Tên	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 Smart Express	04/01/2021	63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Chuyển phát nhanh	51,93%	51,93%	51,93%	51,93%

c. Danh sách các công ty liên kết sở hữu trực tiếp

STT	Tên	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 Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị	04/5/2006	Tầng 5, Tòa nhà 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, thiết kế, giám sát	49,70%	49,70%	49,70%	49,70%
2	Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	04/9/2019	127-137 Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
3	Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	02/10/2018	Số 308 Hai Bà Trưng, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang 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. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026.

9. 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

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 Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Nhóm Công ty bắt đầu 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 của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ, Tổng Công ty 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

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN
ÁP DỤNG**

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá 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 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.

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 là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền gửi.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Nhóm Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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, trái phiếu, các khoản cho vay, và các công cụ nợ khác mà Nhóm Công ty 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

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 lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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, Nhóm Công ty 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

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

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

Xử lý khoản lỗ của công ty liên kết: Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lỗ của công ty 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. Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên kết đó.

Đầu tư 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 Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán hàng hóa, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính, 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.

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 hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tổng Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Nhóm Công ty 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.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: sản phẩm, hàng hóa bất động sản, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 kế toán hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

7.1. Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Nhóm Công ty 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

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.

7.2. Tài sản cố định (TSCĐ) vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Nhóm Công ty 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.3. Xây dựng cơ bản dở dang (XDCB)

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB là chi phí mua đất. Các hoạt động đầu tư XDCB được thực hiện theo phương thức tự thực hiện. Đây là toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

7.4. Khấu hao TSCĐ

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh 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;

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ 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.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm

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

Doanh nghiệp định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

Đối với BCC dưới hình thức chia lợi nhuận

Đối với các hợp đồng BCC theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế, các bên tham gia được hưởng lợi nhuận hoặc chịu lỗ theo kết quả hoạt động của BCC theo thỏa thuận trong hợp đồng. Một bên được chỉ định thực hiện kế toán và quyết toán thuế cho BCC, có trách nhiệm ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh và xác định kết quả kinh doanh của BCC theo quy định. Các bên tham gia BCC chỉ ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ được chia tương ứng theo hợp đồng; không ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí của BCC.

8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)

Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Công ty ghi nhận như sau:

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: Cho vay vốn (góp bằng tiền) thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho vay.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ 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.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. 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 nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ và các khoản phải trả khác.

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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty.

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 Nhóm Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

13. 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 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 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 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.

14. 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 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu có tài sản bảo đảm, và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

16. 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 Nhóm Công ty chi phí phát hành trái phiếu. 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.

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

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)

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).

Vốn khác của chủ sở hữu: được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân phối lợi nhuận của Nhóm Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phí tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phí tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi chậm thanh toán, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng: Doanh thu ghi nhận ban đầu trừ (-) các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp khoản giảm trừ liên quan đến doanh thu của kỳ trước

a) Phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: Nguyên tắc ghi nhận: Được xem là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh; Doanh nghiệp phải: điều chỉnh giảm doanh thu; ghi nhận trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo. Tức là điều chỉnh lại doanh thu của kỳ trước.

b) Phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính Nguyên tắc ghi nhận: Không điều chỉnh Báo cáo tài chính đã phát hành; Ghi giảm doanh thu vào kỳ phát sinh thực tế kỳ hiện tại.

Nếu khách hàng được nhận khuyến mại, giảm giá mà không kèm điều kiện mua hàng hoặc sử dụng dịch vụ, doanh nghiệp ghi nhận giá trị hàng khuyến mại vào chi phí bán hàng. Nếu khuyến mại, giảm giá gắn với việc mua hàng hoặc thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp phải phân bổ doanh thu cho cả hàng bán và hàng khuyến mại; giá trị hàng khuyến mại được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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 Nhóm Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí dịch vụ mua ngoài.

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; 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 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.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Nhóm Công ty 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.

Các nghĩa vụ thuế của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Nhóm Công ty đối với các hoạt động khác là 20%.

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

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

25. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

26. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 yêu cầu 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 hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

27. 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 hợp nhất giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng

	30/6/2026	01/01/2026
Tiền	2.172.411.689	929.646.089
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.149.702.418	110.325.333.102
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Bình Thạnh	6.787.318.683	4.154.766.172
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. HCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	1.109.936.843	4.077.123
+ Các Ngân hàng khác (i)	3.252.446.892	106.166.489.807
Cộng	13.322.114.107	111.254.979.191

(i) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ tại ngày 30/6/2026 là 131,96 USD, tương đương 3.423.595 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	332.964.337.321	322.164.337.321	(10.800.000.000)	355.760.105.422	344.960.105.422	(10.800.000.000)
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	212.318.479.452	212.318.479.452	-	222.977.657.533	222.977.657.533	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn	210.385.479.452	210.385.479.452	-	221.044.657.533	221.044.657.533	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Các Ngân hàng khác	933.000.000	933.000.000	-	933.000.000	933.000.000	-
Cho vay (2)	120.645.857.869	109.845.857.869	(10.800.000.000)	132.782.447.889	121.982.447.889	(10.800.000.000)
Cho vay bên liên quan	28.582.291.556	28.582.291.556	-	32.659.792.209	32.659.792.209	-
Công ty Cổ phần Điện Máy TP.HCM	37.059.616.439	26.259.616.439	(10.800.000.000)	37.059.616.439	26.259.616.439	(10.800.000.000)
Công ty TNHH Thương mại - xây dựng A.C.M	31.686.000.002	31.686.000.002	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	23.317.949.872	23.317.949.872	-	23.063.039.241	23.063.039.241	-
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	17.630.083.315	17.630.083.315	-	13.587.083.317	13.587.083.317	-
Trái phiếu (3)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Cho vay (2)	14.630.083.315	14.630.083.315	-	10.587.083.317	10.587.083.317	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	10.500.000.000	10.500.000.000	-	10.500.000.000	10.500.000.000	-
Các tổ chức, cá nhân khác	4.130.083.315	4.130.083.315	-	87.083.317	87.083.317	-
Cộng	350.594.420.636	339.794.420.636	(10.800.000.000)	369.347.188.739	358.547.188.739	(10.800.000.000)

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

(1) Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng (lãi suất từ 4,20% - 6,00%/năm).

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, một phần khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (xem thuyết minh V.20).

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, toàn bộ khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đang bị hạn chế sử dụng theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng.

(2) Thuyết minh các khoản cho vay

Các khoản cho vay của Công ty được thực hiện theo hợp đồng vay vốn đã ký kết, có thời hạn và lãi suất theo thỏa thuận giữa các bên, một số khoản vay có tài sản bảo đảm; tại ngày lập báo cáo tài chính, Ban Giám đốc đánh giá các khoản cho vay cơ bản có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi, ngoại trừ một số khoản có dấu hiệu suy giảm khả năng thu hồi đang được Công ty tiếp tục theo dõi, đánh giá và trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

Chi tiết đối tượng cho vay bên liên quan được trình bày tại thuyết minh bên liên quan số IX.3b - Số dư với các bên liên quan

Khoản cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo các Hợp đồng cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất dao động từ 8%/năm đến 15%/năm và được thực hiện theo các điều khoản thỏa thuận giữa các bên. Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức lãi suất áp dụng không chênh lệch đáng kể so với mặt bằng lãi suất thị trường tại thời điểm giao dịch và khoản vay có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi.

Khoản cho vay đối với bên liên quan được thực hiện phù hợp với quy định tài chính và quy chế quản lý vốn nội bộ của Công ty, trên cơ sở các điều khoản đã được phê duyệt theo thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các điều kiện giao dịch, bao gồm lãi suất và thời hạn vay, phù hợp với điều kiện giao dịch thông thường trên thị trường tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, khoản cho vay đối với bên liên quan chưa đến hạn thanh toán và Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi theo các điều khoản đã ký kết. Công ty thường xuyên theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên vay để đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

(3) Khoản trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (mã Trái phiếu AGRIBANK212801) có kỳ hạn 7 năm; số lượng 3.000 trái phiếu; lãi suất: thả nổi; ngày đáo hạn: 31/01/2028.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		35.894.000.000	31.801.554.299	-		35.894.000.000	31.782.641.161	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh (i)	50,00%	30.000.000.000	30.204.712.051	-	50,00%	30.000.000.000	30.204.712.051	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng Đô Thị (i)	49,70%	994.000.000	1.596.842.248	-	49,70%	994.000.000	1.577.929.110	-
+ Công ty Cổ phần Nhà hàng Kàn Kâu (ii)	49,00%	4.900.000.000	-	-	49,00%	4.900.000.000	-	-
b2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.224.793.200	44.728.165.016	(496.628.184)		45.224.793.200	44.728.165.016	(496.628.184)
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam		16.630.000.000	16.630.000.000	-		16.630.000.000	16.630.000.000	-
+ Các đơn vị khác		28.594.793.200	28.098.165.016	(496.628.184)		28.594.793.200	28.098.165.016	(496.628.184)
Cộng		81.118.793.200	76.529.719.315	(496.628.184)		81.118.793.200	76.510.806.177	(496.628.184)

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

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

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Bùi Nguyễn Hoàng An	14.500.000.000	-	37.107.355.000	-
Các khách hàng khác (i)	155.730.662.797	(791.504.810)	160.921.667.644	(478.896.537)
Cộng (*)	170.230.662.797	(791.504.810)	198.029.022.644	(478.896.537)
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	20.928.629.066	(645.790.488)	24.406.373.246	-
Phải thu khách hàng khác	149.302.033.731	(145.714.322)	173.622.649.398	(478.896.537)
Cộng	170.230.662.797	(791.504.810)	198.029.022.644	(478.896.537)

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

Số dư các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3b - Số dư với các bên liên quan.

4. Trả trước cho người bán	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	230.891.018.273	-	75.970.934.164	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất khu vực Hòa Bình (1)	27.011.770.168	-	27.011.770.168	-
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực III tỉnh Thái Nguyên (2)	78.765.453.650	-	13.765.453.650	-
Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên (3)	86.510.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	38.603.794.455	-	35.193.710.346	-
b. Dài hạn	261.271.325.000	(7.500.000.000)	261.271.325.000	(7.500.000.000)
Chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc (4)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hùng (5)	24.700.000.000	-	24.700.000.000	-
Ông Nguyễn Đại Nguyên (6)	27.850.000.000	-	27.850.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	58.721.325.000	(7.500.000.000)	58.721.325.000	(7.500.000.000)
Cộng (*)	492.162.343.273	(7.500.000.000)	337.242.259.164	(7.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
(*) Trong đó:				
Trả trước cho người bán là bên liên quan	5.638.056.000	-	30.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	486.524.287.273	(7.500.000.000)	337.212.259.164	(7.500.000.000)
Cộng	492.162.343.273	(7.500.000.000)	337.242.259.164	(7.500.000.000)

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

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

(2) Khoản trả trước cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ Đất khu vực III tỉnh Thái Nguyên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án khu đô thị Nam Tiến 2 tỉnh Thái Nguyên.

(3) Khoản trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ Đất tỉnh Thái Nguyên để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án khu công nghệ số tập trung Yên Bình tỉnh Thái Nguyên.

(4) Khoản trả trước thể hiện đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho cá nhân là chủ sở hữu Công ty TNHH Du lịch Song Phúc để nhận chuyển nhượng 100% vốn góp của công ty này theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 09/2024/HĐCNVG ký ngày 18/12/2024 và Biên bản thỏa thuận số 18/2024/BBTT ngày 18/12/2024. Theo biên bản làm việc ngày 06/3/2026, các bên đã trao đổi, thảo luận nội dung về tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý dự án bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan nên thống nhất thời gian dự kiến để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng này đến quý 2/2027.

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

(6) Khoản trả trước được phân loại dài hạn cho Ông Nguyễn Đại Nguyên để thực hiện đền bù, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất của Nhóm Công ty.

5. Phải thu khác	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	493.916.301.604	(436.000.000)	523.308.501.918	(336.000.000)
Phải thu tạm ứng cho nhân viên (1)	154.231.080.465	-	122.443.821.255	-
Ký cược, ký quỹ	26.490.046.360	-	41.271.850.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	111.180.390.133	-	152.944.390.133	-
Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải (2)	92.364.734.420	-	134.364.734.420	-
Các tổ chức, cá nhân khác	18.815.655.713	-	18.579.655.713	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	202.014.784.646	(436.000.000)	206.648.440.530	(336.000.000)
<i>Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú (3)</i>	60.900.000.000	-	60.900.000.000	-
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)</i>	96.500.000.000	-	96.500.000.000	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	44.614.784.646	(436.000.000)	49.248.440.530	(336.000.000)
b. Dài hạn	45.695.000.000	-	49.653.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	895.000.000	-	785.000.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	44.800.000.000	-	48.868.000.000	-
- <i>Chùa Ấn Giáo (5)</i>	33.700.000.000	-	33.700.000.000	-
- <i>ĐA Mộc Bài - Tây Ninh (6)</i>	11.100.000.000	-	11.100.000.000	-
<i>Các tổ chức, cá nhân khác</i>	-	-	4.068.000.000	-
Cộng (*)	539.611.301.604	(436.000.000)	572.961.501.918	(336.000.000)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	926.629.845	-	10.340.576.054	-
Phải thu các đối tượng khác	538.684.671.759	(436.000.000)	562.620.925.864	(336.000.000)
Cộng	539.611.301.604	(436.000.000)	572.961.501.918	(336.000.000)

Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

Các khoản phải thu khác là bên liên quan phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện theo các thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với chính sách tài chính nội bộ 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

5. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

- (1) Chủ yếu là khoản tạm ứng để thực hiện các Dự án: Nam Tiến 2, Khu Công nghiệp số tập trung Yên Bình.
- (2) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án khu nhà vườn Kim Tâm Hải. Hợp đồng đã được hai bên thanh lý và các nghĩa vụ liên quan được xác nhận tại từng thời điểm theo các biên bản làm việc.
- (3) Phải thu Công ty TNHH Du lịch Tiến Phú, bao gồm gốc và lãi phạt là 60.900.000.000 VND theo bản án số 2/2026/KDTM-ST ngày 12/02/2026 của Tòa án Nhân dân Khu vực 10 - Lâm Đồng (*).
- (4) Khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo bản án ngày 07/01/2025 và tuyên án ngày 09/01/2025 của Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến chi phí mua đất theo thông báo trúng đấu giá tài sản ngày 17/7/2020. Ngày 13/4/2026, theo Quyết định số 91/2026/QĐST-KDTM về việc tiếp tục giải quyết vụ án dân sự Tòa án Nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh (*).
- (5) Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 09/HTĐT/2019 ngày 05/10/2019 và phụ lục ngày 09/10/2019 được ký giữa Tổng Công ty và Chùa Ấn Giáo. Đến thời điểm lập báo cáo này, theo các biên bản làm việc, đại diện Chùa Ấn Giáo vẫn đang phối hợp tích cực trong việc thực hiện các thủ tục cần thiết để tổ chức Đại hội Ban Quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 nhằm ổn định hoạt động để tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác với Nhóm Công ty.
- (6) Khoản phải thu về hợp tác đầu tư vào dự án Khu nhà ở phía Nam đường Xuyên Á tại khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (cũ), do Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Chợ Lớn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn) đứng tên chủ đầu tư. Chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty nhận định dự án trên là có tiềm năng và thu được lợi nhuận trong tương lai.

(*) Xem thêm tại Thuyết minh IX.1.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu	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 xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	38.391.034.769	26.363.529.959		38.041.406.927	26.426.510.390	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	895.418.330	103.913.520		645.790.488	166.893.951	
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	645.790.488	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	-	-	
Các khách hàng khác	249.627.842	103.913.520	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	645.790.488	166.893.951	
Cho vay	37.059.616.439	26.259.616.439		37.059.616.439	26.259.616.439	
Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố Hồ Chí Minh (*)	37.059.616.439	26.259.616.439	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	37.059.616.439	26.259.616.439	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
Phải thu khác	436.000.000	-		336.000.000	-	
Đối tượng khác	436.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	336.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
b. Nợ xấu - Nợ phải thu dài hạn	12.500.000.000	5.000.000.000		12.500.000.000	5.000.000.000	
Trả trước cho người bán	12.500.000.000	5.000.000.000		12.500.000.000	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trần Việt (*)	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	12.500.000.000	5.000.000.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Cộng	50.891.034.769	31.363.529.959		50.541.406.927	31.426.510.390	

(*) Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin rằng các đối tượng trên sẽ thực hiện đúng theo các thỏa thuận, cam kết giữa các bên, đồng thời Nhóm Công ty cũng đã tiếp nhận và quản lý một số tài sản liên quan. Do đó, Nhóm Công ty sẽ không chịu bất kỳ tổn thất nào thêm kể từ thời điểm trích lập dự phòng trước đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu (tiếp theo)

c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/6/2026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	10.800.000.000	-	-	-	10.800.000.000
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	478.896.537	312.608.273	-	-	791.504.810
Trả trước cho người bán dài hạn	7.500.000.000	-	-	-	7.500.000.000
Phải thu khác ngắn hạn	336.000.000	100.000.000	-	-	436.000.000
Cộng	19.114.896.537	412.608.273	-	-	19.527.504.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

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	8.712.308.518	(71.336.345)	8.660.908.518	(71.336.345)
Công cụ, dụng cụ	25.660.110	-	25.660.110	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	440.589.981.660	-	393.388.768.307	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	11.358.203.713	-	16.111.809.242	-
Hàng hóa bất động sản (iii)	120.242.608.316	-	118.753.331.284	-
Cộng	580.928.762.317	(71.336.345)	536.940.477.461	(71.336.345)
(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:				
	30/6/2026		01/01/2026	
Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside	183.299.252.300		165.880.819.762	
Dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú Bình Dương	96.780.387.345		89.828.184.545	
Các công trình, dự án khác	160.510.342.015		137.679.764.000	
Cộng	440.589.981.660		393.388.768.307	

(ii) Chủ yếu là chi phí của dự án An Phú Đông, phường An Phú Đông đã xây dựng hoàn thành và sẵn sàng để bán.

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

- Quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định) (xem thuyết minh V.20).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	6.542.981.142	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	38.541.690.229
Số dư cuối kỳ	6.542.981.142	16.668.512.254	14.423.397.403	906.799.430	38.541.690.229
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	5.489.244.918	14.941.195.871	10.940.347.076	874.268.180	32.245.056.045
Khấu hao trong kỳ	177.453.235	121.753.242	450.461.184	13.012.500	762.680.161
Số dư cuối kỳ	5.666.698.153	15.062.949.113	11.390.808.260	887.280.680	33.007.736.206
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	1.053.736.224	1.727.316.383	3.483.050.327	32.531.250	6.296.634.184
Số dư cuối kỳ	876.282.989	1.605.563.141	3.032.589.143	19.518.750	5.533.954.023

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.625.857.651 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phí nhượng quyền thương mại	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	2.159.623.500
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	175.000.000	36.970.000	2.159.623.500
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	81.666.651	36.970.000	118.636.651
Khấu hao trong kỳ	-	8.749.998	-	8.749.998
Số dư cuối kỳ	-	90.416.649	36.970.000	127.386.649
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.947.653.500	93.333.349	-	2.040.986.849
Số dư cuối kỳ	1.947.653.500	84.583.351	-	2.032.236.851

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 36.970.000 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 63-65 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản trái phiếu của Tổng Công ty (chi tiết xem Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	130.141.482.680	130.141.482.680
Số dư cuối kỳ	130.141.482.680	130.141.482.680
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	23.497.767.689	23.497.767.689
Khấu hao trong kỳ	1.355.640.438	1.355.640.438
Số dư cuối kỳ	24.853.408.127	24.853.408.127
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	106.643.714.991	106.643.714.991
Số dư cuối kỳ	105.288.074.553	105.288.074.553

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

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản cho thuê: 105.288.074.553 VND.

- Đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

11. Tài sản khác ngắn hạn

Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch

Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng - lãi suất 2,1%/năm

Gốc tiền gửi

Cộng

30/6/2026

01/01/2026

3.000.000.000

-

3.000.000.000

-

3.000.000.000

-

3.000.000.000

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí chờ phân bổ	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	105.125.129	143.059.954
Công cụ, dụng cụ	3.827.322	63.955.099
Chi phí trả trước khác	101.297.807	79.104.855
b. Dài hạn	8.454.574.060	8.335.030.740
Công cụ, dụng cụ	640.806.295	648.882.144
Chi phí dịch vụ tiếp thị và phân phối căn hộ	7.297.119.669	7.614.873.009
Chi phí trả trước khác	516.648.096	71.275.587
Cộng	8.559.699.189	8.478.090.694
13. Tài sản dở dang dài hạn	30/6/2026	01/01/2026
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	112.335.399.454	111.729.063.987
Dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (i)	112.335.399.454	111.729.063.987
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	314.049.935.038	312.744.395.295
Chi phí dở dang từ chi phí mua đất	295.137.133.545	295.137.133.545
Khu đất tại đường Lê Sát (ii)	295.137.133.545	295.137.133.545
Chi phí xây dựng phần mềm	18.912.801.493	17.607.261.750
Cộng	426.385.334.492	424.473.459.282

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng tại dự án Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án đã chậm triển khai, chậm tiến độ thực hiện theo các văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và đang chờ được Cơ quan có thẩm quyền phân hồi về việc xem xét gia hạn tiến độ cũng như việc rà soát, cập nhật dự án trong các đồ án quy hoạch trên địa bàn xã Nhơn Trạch. Theo Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Ngày 05/5/2026, Ủy ban Nhân dân thành phố Đồng Nai đã có quyết định số 06/QĐ-TT về việc thanh tra đối với các dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn thành phố Đồng Nai, trong đó có dự án Khu dân cư Phú Hội. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty Con đánh giá rằng dự án này sẽ mang lại lợi ích lớn trong tương lai và cam kết tiếp tục thực hiện dự án khi dự án được tháo gỡ khó khăn.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư Phú Hội, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch đang được cầm cố thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty (xem thuyết minh V.20)

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Các nhà cung cấp khác	7.965.128.339	18.104.526.352
Cộng (*)	7.965.128.339	18.104.526.352
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	2.439.764	-
Các nhà cung cấp khác	7.962.688.575	18.104.526.352
Cộng	7.965.128.339	18.104.526.352

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. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)

Số dư trả trước người bán đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/6/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh	6.269.567.209	6.269.567.209
Các khách hàng khác	6.442.032.978	6.298.663.366
Cộng	12.711.600.187	12.568.230.575

16. Thuế và các khoản phải nộp	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ			
Nhà nước	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	30/6/2026	
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	907.768.336	1.484.390.991	1.109.268.702	1.282.890.625
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.987.032.927	4.163.225.339	17.389.700.973	3.760.557.293
Thuế thu nhập cá nhân	518.990.915	2.119.667.703	2.094.121.544	544.537.074
Các loại thuế khác	-	33.203.816	33.203.816	-
Cộng	18.413.792.178	7.800.487.849	20.626.295.035	5.587.984.992
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	67.681.819	-	-	67.681.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.461.653	14.461.653	16	16
Cộng	82.143.472	14.461.653	16	67.681.835

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Nhóm Công ty phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên báo cáo tài chính.

Các tờ khai thuế của Nhóm Công ty vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tổng Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Công ty và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính.

Ưu đãi thuế

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

17. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/6/2026	01/01/2026
Chi phí dự án Cao ốc An Bình - phường Phú Thọ Hòa	31.697.357.331	31.697.357.331
Chi phí dự án Saigonres Plaza	156.741.194.189	156.743.046.041
Các khoản trích trước khác	31.419.227.864	35.173.189.080
Cộng	219.857.779.384	223.613.592.452

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Doanh thu chờ phân bổ	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	1.461.436.083	4.053.710.769
Doanh thu chờ phân bổ từ các hợp đồng cho thuê mua tại chung cư An Phú Đông	1.339.079.578	3.982.930.018
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng	122.356.505	70.780.751
b. Dài hạn	122.008.402.068	124.421.789.488
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng đến các Công ty:	119.213.220.253	121.588.834.945
<i>Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail - CN HCM</i>		
<i>(tên cũ: Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam)</i>	92.534.405.462	93.725.624.610
<i>Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam</i>	26.678.814.791	27.863.210.335
Doanh thu chờ phân bổ từ việc cho thuê mặt bằng đến cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	2.795.181.815	2.832.954.543
Cộng	123.469.838.151	128.475.500.257
19. Phải trả khác	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	470.956.725.809	416.233.265.578
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	309.533.531	130.171.797
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	438.946.910.757	388.908.410.757
<i>Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (1)</i>	374.017.150.000	324.017.150.000
<i>Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Quốc Tế (2)</i>	64.500.000.000	64.500.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	429.760.757	391.260.757
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.700.281.521	27.194.683.024
b. Dài hạn	32.082.570.351	32.083.385.550
Nhận ký quỹ dài hạn	327.863.991	328.679.190
Công ty TNHH Bất động sản R.E.E (3)	31.754.706.360	31.754.706.360
Cộng (*)	503.039.296.160	448.316.651.128
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	35.325.069.242	35.325.069.242
Các nhà cung cấp khác	467.714.226.918	412.991.581.886
Cộng	503.039.296.160	448.316.651.128

Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

(1) Khoản nhận đặt cọc của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside với số tiền là 374.017.150.000 VND theo các hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng dự án số 08/2022/HĐHCN/API ngày 24/8/2022, hợp đồng số 09/2022/HĐHCN/API2 ngày 24/8/2022 và các phụ lục đính kèm.

(2) Khoản nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại Quốc Tế với số tiền là 64.500.000.000 VND theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2024 và phụ lục đính kèm.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/6/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	178.468.194.025	150.420.453.175	145.787.088.430	173.834.829.280
Vay ngân hàng (1)	68.668.662.888	42.957.208.661	23.560.436.916	49.271.891.143
Vay ngắn hạn bên liên quan (2)	83.820.041.137	65.871.294.514	80.767.651.514	98.716.398.137
Vay ngắn hạn bên thứ 3 (3)	25.979.490.000	41.591.950.000	41.459.000.000	25.846.540.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	19.000.000.002	7.916.666.667	22.916.666.665	34.000.000.000
Vay ngân hàng (1)	19.000.000.002	7.916.666.667	22.916.666.665	34.000.000.000
c. Vay dài hạn	208.166.957.663	10.948.762.568	7.916.666.667	205.134.861.762
Trái phiếu thường dài hạn (4)	95.842.966.667	831.406.667	-	95.011.560.000
Vay ngân hàng (1)	112.323.990.996	10.117.355.901	7.916.666.667	110.123.301.762
Cộng	405.635.151.690	169.285.882.410	176.620.421.762	412.969.691.042

1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/6/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng			68.668.662.888	49.271.891.143
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (i)	4,8% - 8,5%/năm	Theo từng giấy nhận nợ	68.668.662.888	49.271.891.143
b. Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả			19.000.000.002	34.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đồng Sài Gòn			-	15.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (iii)	8,1% - 11,65%	21/01/2028	19.000.000.002	19.000.000.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên cho vay	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/6/2026	01/01/2026
c. Vay dài hạn ngân hàng			112.323.990.996	110.123.301.762
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn (ii)	7,5% - 11,7%	24/09/2028	101.240.657.663	91.123.301.762
Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng (iii)	8,1% - 11,65%	21/01/2028	11.083.333.333	19.000.000.000
Cộng			199.992.653.886	193.395.192.905

- (i) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/93246/HĐTD ngày 11/7/2025, với hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 VND và các hợp đồng cấp hạn mức thấu chi đính kèm. Khoản vay có thời hạn: 12 tháng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch (Công ty con) và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 6G6 đường Trần Nãi, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức của ông Phạm Đình Thành (Thành viên HĐQT của Tổng Công ty). Số dư tại ngày 30/6/2026 là: 68.668.662.888 VND.
- (ii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Trường Sơn, theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/15543103/HĐTD ngày 24/9/2025, với hạn mức tín dụng 290.000.000.000 đồng. Khoản vay có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 7,5% - 11,7%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng tiền gửi có kỳ hạn tại NH BIDV - CN Trường Sơn; toàn bộ quyền tài sản thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside phát sinh từ hồ sơ pháp lý của dự án; BĐS hình thành trong tương lai phát sinh từ Dự án Khu nhà ở thương mại Phú Định Riverside tại Bến Phú Định, Phường 16, Quận 8 (nay là phường Phú Định). Số dư tại ngày 30/6/2026 là 101.240.657.663 VND.
- (iii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TNHH Indovina Bank - CN Phú Mỹ Hưng theo Hợp đồng vay vốn số 016.01TD/25/TH/IVBPMH ký giữa Công ty và Ngân hàng ngày 21/01/2025 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng vay vốn số 016.01TD/25/IVBPMH/SDBS0 với số tiền 38.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 36 tháng, lãi suất: 8,1 - 11,65%/năm. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn; quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh của Công ty hình thành từ thửa đất 10.353,1m2 của dự án Khu nhà ở Sài Gòn An Phú; Siêu thị - Dịch vụ Block A, Chung cư An Lạc và Nhà trẻ Block B - Chung cư An Lạc tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: phường An Lạc, thành phố Hồ Chí Minh của Tổng Công ty (bên liên quan). Số dư vay đến ngày 30/6/2026 là 30.083.333.335 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay

Tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn

Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam

Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh

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

Ông Phạm Đình Thành

Bà Nguyễn Thị Nguyễn

Bà Trần Thị Tuyết Mai

Ông Phạm Tuấn

Ông Phạm Thu

Ông Thái Quốc Dương

Cộng (*)

Dư nợ tại ngày

30/6/2026

01/01/2026

83.820.041.137

98.716.398.137

55.000.000.000

55.000.000.000

23.478.662.137

23.478.662.137

300.000.000

-

5.000.000.000

6.000.000.000

41.379.000

2.641.379.000

-

7.907.437.000

-

2.288.920.000

-

1.000.000.000

-

400.000.000

83.820.041.137

98.716.398.137

(*) Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

Các khoản vay cá nhân là bên liên quan nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 10,5%/năm đến 11,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Vay ngắn hạn bên thứ ba

Bên cho vay

Vay cá nhân

Ông Trịnh Ngọc Hải

Ông Phạm Văn Thiều

Bà Dương Bảo Trân

Bà Vũ Thùy Anh

Các cá nhân khác

Cộng (*)

Dư nợ tại ngày

30/6/2026

01/01/2026

25.979.490.000

25.846.540.000

10.000.000.000

3.000.000.000

5.999.000.000

6.199.000.000,00

3.000.000.000

-

3.471.090.000

3.268.640.000,00

3.509.400.000

13.378.900.000

25.979.490.000

25.846.540.000

(*) Trong đó, bao gồm:

Khoản vay từ Ông Trịnh Ngọc Hải theo hợp đồng vay số 12/2026/HĐVV/SGR ngày 12/6/2026 và phụ lục đính kèm nhằm bổ sung vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Khoản vay có thời hạn 1 tháng, lãi suất là 18,25%/năm và được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 936710, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00565/11 do Ủy Ban Nhân Dân huyện Củ Chi cấp ngày 28/11/2005 của Ông Phạm Thu (Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty - bên liên quan).

Các khoản vay cá nhân còn lại được huy động từ các cá nhân khác nhằm bổ sung vốn lưu động và đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản vay có thời hạn từ dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 6,0% đến 12,5%/năm. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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. Trái phiếu thường dài hạn	30/6/2026	01/01/2026
Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán OCBS: (Mã trái phiếu: SGR12501)	100.000.000.000	100.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.157.033.333)	(4.988.440.000)
Cộng	95.842.966.667	95.011.560.000
Thuyết minh trái phiếu thường		

Tổng Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư; thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2. 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
SGR12501	31/12/2025	31/12/2028	1.000	100.000.000	100.000.000.000	Lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên.

Trái phiếu có đại lý phát hành như sau:

Trái phiếu thường có bảo đảm, phát hành ngày 31/12/2025, kỳ hạn 36 tháng, tổng giá trị phát hành 100.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cố định 10,7%/năm cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên. Trái phiếu được phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư; thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2. Tài sản bảo đảm cho lô trái phiếu bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và quyền sử dụng Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 386 m2 có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Chi phí phát hành trái phiếu được được vốn hóa theo từng kỳ và quy định và theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt thời hạn trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí dịch vụ tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu, phí xếp hạng tín nhiệm, phí phong tỏa, phí lưu ký, phí dịch vụ phân phối chứng khoán và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và được vốn hóa theo từng kỳ và theo phương pháp lãi suất thực tế trong thời hạn của trái phiếu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	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	600.000.000.000	1.940.000	(110.000)	176.759.515	2.101.474.907	337.155.292.208	35.332.797.666	974.768.154.296
Tăng vốn	98.750.000.000	296.100.000.000	-	-	-	-	-	394.850.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	67.723.796.098	96.916.088	67.820.712.186
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2024	-	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	400.507.369	(400.507.369)	-
Số dư tại ngày 30/6/2025	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	176.759.515	2.101.474.907	403.279.595.675	35.029.206.385	1.435.438.866.482
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026								
Số dư tại ngày 01/01/2026	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	176.759.515	2.101.474.907	409.308.306.948	27.213.671.706	1.433.652.043.076
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	17.305.510.986	640.123.234	17.945.634.220
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 2025	-	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2026	698.750.000.000	296.101.940.000	(110.000)	176.759.515	2.101.474.907	424.613.817.934	27.853.794.940	1.449.597.677.296

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Ông Phạm Thu	29,82%	208.392.570.000	208.392.570.000
Công ty TNHH Bất động sản REE	21,02%	146.910.670.000	152.262.670.000
Ông Phạm Đình Thành	5,32%	37.161.830.000	37.161.830.000
Ông Phạm Tuấn	5,07%	35.437.370.000	35.437.370.000
Cổ phiếu quỹ	38,77%	270.847.560.000	265.495.560.000
Cộng	100,00%	698.750.000.000	698.750.000.000
		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
Vốn góp của chủ sở hữu		698.750.000.000	698.750.000.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>		698.750.000.000	600.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		-	98.750.000.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>		698.750.000.000	698.750.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-
d. Cổ phiếu		30/6/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành		69.875.000	69.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		69.875.000	69.875.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		69.875.000	69.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		11	11
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		11	11
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		69.874.989	69.874.989
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		69.874.989	69.874.989
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

22. Các khoản mục Báo cáo tình hình tài chính

a. 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
Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng Tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 63-65 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 386 m2 có hồ sơ gốc số 11562/99, do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/1999 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	1.947.653.500	Đảm bảo cho Phát hành trái phiếu SGR12501 nhằm mục đích để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện dự án Khu đô Thị Nam Tiến 2.	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh sở giao dịch Cơ sở 2	3 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Các khoản mục Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

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	14.000.000.000			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV	10.000.000.000	Đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV	31/7/2026
+ Ngân hàng VP Bank	1.000.000.000	Đảm bảo nghĩa vụ tín dụng	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở giao dịch 2	29/12/2026
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.000.000.000	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn	Đến 01/10/2028
Cộng	15.947.653.500			

Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng 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, Công ty 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.

b. Ngoại tệ các loại

	30/6/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	131,36	151,16

c. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/6/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	-	5.891.826.107	-	5.891.826.107
Cộng	-	5.891.826.107	-	5.891.826.107

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	23.278.864.956	50.019.721.320
Doanh thu cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	11.188.363.636	100.000.000.000
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh	142.022.176	9.729.147
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	19.142.611.501	2.421.484.539
Cộng	53.751.862.269	152.450.935.006

Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	4.700.380.135	-
Cộng	4.700.380.135	-

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	18.578.484.821	50.019.721.320
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	11.188.363.636	100.000.000.000
Doanh thu thuần từ hợp tác kinh doanh	142.022.176	9.729.147
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	19.142.611.501	2.421.484.539
Cộng	49.051.482.134	152.450.935.006

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn từ kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng	14.952.626.979	29.703.245.686
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ bồi hoàn chi phí đền bù dự án	60.482.543	4.104.455.399
Giá vốn từ hoạt động hợp tác kinh doanh	15.000.000	15.000.000
Giá vốn từ bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	12.172.318.362	4.809.011.202
Cộng	27.200.427.884	38.631.712.287

Giá vốn đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	3.999.028.205	2.468.969.069
Lãi trái phiếu	92.235.615	84.499.725
Lãi hợp tác đầu tư, cho vay và lãi chậm trả	1.498.893.721	4.374.369.462
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.450.000.000	585.000.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	815.199	-
Cộng	10.040.972.740	7.512.838.256

Doanh thu hoạt động tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch với các bên liên quan.

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
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	9.261.831.970	16.208.081.294
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.619.331.741
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	-	7.506.183
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	17.111.111
Cộng	9.261.831.970	19.852.030.329
Chi phí tài chính đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch với các bên liên quan.		
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	-	5.277.778
Cộng	-	5.277.778
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	11.037.012.433	14.238.669.882
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.135.598	56.200.143
Chi phí phân bổ nhà mẫu	1.197.437.885	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	534.341.472	497.034.471
Thuế, phí và lệ phí	111.483.432	94.780.279
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	412.608.273	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác	4.215.484.956	5.145.810.023
Cộng	17.598.504.049	20.032.494.798
8. Thu nhập khác	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Các khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng	15.000.000.000	-
Các khoản thu nhập khác	1.572.407.812	429.903.550
Cộng	16.572.407.812	429.903.550
9. Chi phí khác	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Các khoản chi phí khác	104.419.961	256.130.590
Cộng	104.419.961	256.130.590

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
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	3.005.279.501	13.236.878.101
Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	477.687.301	284.270.202
Công ty TNHH Sài Gòn Vĩnh Khang	14.791.896	-
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định	406.365.067	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	104.125.405	93.047.055
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch	-	32.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	169.437.822	180.598.640
Cộng	4.177.686.992	13.794.826.836
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.305.510.986	67.723.796.098
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.305.510.986	67.723.796.098
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	83.849.853	76.975.544
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	206	880
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.305.510.986	67.723.796.098
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	17.305.510.986	67.723.796.098
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	69.874.989	63.000.680
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi (*)	13.974.864	13.974.864
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	83.849.853	76.975.544
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	206	880

(*) Theo Nghị quyết số 13/2026/NQ-HĐQT ngày 24/8/2026 đã thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 của Nhóm Công ty: số lượng cổ phiếu trước thời điểm phát hành là 69.875.000 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông là 13.974.864 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành là 83.849.864 cổ phiếu. Ngày kết thúc đợt phát hành: 17/8/2026.

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

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.4. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

1. Các khoản tiền gửi, tương đương tiền nhưng không được sử dụng

Tiền bị phong tỏa

Tại ngày 30/6/2026, Nhóm Công ty có khoản tiền gửi ngân hàng bị hạn chế sử dụng với giá trị 3.000.000.000 VND. Khoản tiền này được phong tỏa theo yêu cầu của ngân hàng nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Nhóm Công ty. Thời hạn phong tỏa cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

	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 khế ước thông thường	160.535.359.076	201.482.433.131
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	168.703.755.095	312.261.239.479

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

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

Theo thuyết minh số V.5, đối với khoản phải thu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Tòa Án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử phúc phẩm và đã tuyên án trước đó vào ngày 09/01/2025. Tuy nhiên, theo Quyết định giám đốc thẩm số 08/2025/KDTM-GĐT ngày 30/5/2025 thì Ủy ban thẩm phán Tòa án Nhân dân cấp cao đã quyết định huỷ bản án trước đó và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân quận 3 giải quyết lại theo luật định. Ngày 13/4/2026, theo Quyết định số 91/2026/QĐST-KDTM về việc tiếp tục giải quyết vụ án dân sự Tòa án Nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Theo Nghị quyết số 13/2026/NQ-HĐQT ngày 24/8/2026 đã thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 của Nhóm Công ty: số lượng cổ phiếu trước thời điểm phát hành là 69.875.000 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông là 13.974.864 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành là 83.849.864 cổ phiếu. Ngày kết thúc đợt phát hành: 17/8/2026.

Ngoài ra, Nhóm Công ty không còn 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 riêng giữa niên độ.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.25
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, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Đô Thị
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương
Công ty TNHH Bất động sản REE
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Đức Nhi
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu – Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam
Ông Phạm Thu
Ông Nguyễn Văn Khoa

Ông Phạm Đình Thành
Ông Đặng Văn Phúc

Bà Trần Thị Ga
Ông Phạm Tuấn
Ông Ngô Quang Thảo
Ông Lê Thanh Long

Ông Nguyễn Trọng Giáp
Ông Thái Quốc Dương
Ông Trần Văn Chương
Ông Nguyễn Khắc Cường

Bà Nguyễn Thị Bích
Bà Nguyễn Thị Nguyễn
Bà Trần Thị Tuyết Mai

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên doanh

Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT-
Phó Tổng Giám đốc thường trực
Thành viên HĐQT
(miễn nhiệm ngày 08/5/2026)
Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Thành viên HĐQT - Phó TGĐ
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
(bỏ nhiệm ngày 08/5/2026)
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc Đầu tư
Giám đốc Khu vực phía Bắc
(bỏ nhiệm ngày 08/5/2026)
Kế toán trưởng
Bên liên quan
Bên liên quan

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ 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 Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

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

a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

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

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Hội đồng quản trị			386.000.000	679.000.000
Ông Phạm Thu	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	90.000.000	345.000.000
Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT	Thù lao	62.000.000	57.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Thành viên HĐQT	Thù lao	42.000.000	42.000.000
Bà Trần Thị Ga	Thành viên HĐQT	Thù lao	42.000.000	42.000.000
Ông Phạm Tuấn	Thành viên HĐQT	Thù lao	42.000.000	42.000.000
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 10/4/2025)	Thù lao	-	43.000.000
Ông Ngô Quang Thảo	Thành viên HĐQT	Thù lao	42.000.000	14.000.000
Ông Lê Thanh Long	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 08/5/2026)	Thù lao	14.000.000	-
Ông Đặng Văn Phúc	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 08/5/2026)	Thù lao	28.000.000	42.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Quyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/4/2025)	Thù lao	-	28.000.000
Bà Đỗ Trần Văn Anh	Người phụ trách Quản trị Công ty	Thù lao	24.000.000	-
Ông Trần Hữu Đức	Người phụ trách Quản trị Công ty	Thù lao	-	24.000.000
Ban kiểm soát			78.000.000	78.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	Thù lao	30.000.000	-
Ông Thái Quốc Dương	Trưởng Ban (miễn nhiệm ngày 18/12/2025)	Thù lao	-	30.000.000
Bà Phạm Thị Bích Đào	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Ban Tổng Giám đốc			2.838.035.962	1.340.103.798
Ông Phạm Đình Thành	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Lương, thưởng	696.641.500	256.552.500
Bà Trần Thị Ga	Phó Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	702.633.000	268.735.874
Ông Phạm Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	591.636.461	440.471.550
Ông Nguyễn Trọng Giáp	Phó Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	415.537.109	-
Ông Thái Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	431.587.892	-
Ông Đặng Văn Phúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 30/6/2025)	Lương, thưởng	-	374.343.874

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung	Số dư tại ngày	
		30/06/2026	01/01/2026
Phải thu khách hàng ngắn hạn		20.928.629.066	24.406.373.246
	Bán hàng hóa bất động sản và cho thuê mặt bằng		
Ông Phạm Thu		19.689.000.000	19.689.000.000
Ông Phạm Đình Thành	Bán căn hộ	171.500.000	171.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Phải thu dịch vụ	158.437.382	3.656.982.758
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Phải thu dịch vụ	888.890.488	888.890.488
Công ty Cổ phần Đầu tư KD BĐS Thái Bình Dương	Phải thu dịch vụ	20.801.196	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		28.582.291.556	32.659.792.209
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Cho vay	7.345.459	6.156.476.965
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Cho vay	28.374.946.097	26.503.315.244
Công ty Cổ phần Nhà Hàng Kائن Kائن	Cho vay	200.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		5.638.056.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Trả trước dịch vụ	5.638.056.000	30.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung	Số dư tại ngày	
		30/06/2026	01/01/2026
Phải thu khác ngắn hạn		926.629.845	10.340.576.054
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Mượn tiền	-	1.898.630.965
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Phải thu khác	926.629.845	926.629.845
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	Lãi cho vay	-	7.515.315.244
Phải trả người bán ngắn hạn		2.439.764	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Kائن Kائن	Nhận cung cấp dịch vụ	2.439.764	-
Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		35.325.069.242	35.325.069.242
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Lãi vay	3.570.362.882	3.570.362.882
Công ty TNHH Bất động sản REE	Hợp tác kinh doanh	31.754.706.360	31.754.706.360
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		2.795.181.815	2.832.954.543
Ông Phạm Thu	Cho thuê mặt bằng	2.795.181.815	2.832.954.543
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn		83.820.041.137	98.716.398.137
Công ty Cổ phần XNK Dịch vụ và Đầu tư Việt Nam - CN Vicosimex Miền Nam	Vay	55.000.000.000	55.000.000.000
Công ty TNHH Địa ốc Tuấn Minh	Vay	23.478.662.137	23.478.662.137
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	Vay	300.000.000	-
Ông Phạm Đình Thành	Vay	5.000.000.000	6.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	Vay	41.379.000	2.641.379.000
Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vay	-	7.907.437.000
Ông Phạm Tuấn	Vay	-	2.288.920.000
Ông Phạm Thu	Vay	-	1.000.000.000
Ông Thái Quốc Dương	Vay	-	400.000.000

Thuyết minh các thông tin về các nội dung trọng yếu đối với các giao dịch và số dư (phải thu - phải trả) với các bên liên quan

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

c. Giao dịch với bên liên quan	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.151.961.858	54.192.014
Ông Phạm Tuấn	2.588.826.431	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	19.009.675	18.437.779
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	185.181.469	35.754.235
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Kائن Kائن	358.944.283	-
Nhận cung cấp dịch vụ	1.568.743.626	3.126.481.482
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	1.548.096.296	3.126.481.482
Công ty Cổ Phần Nhà Hàng Kائن Kائن	20.647.330	-
Doanh thu hoạt động tài chính	1.456.204.312	1.014.571.947
Lãi từ cho vay	1.078.976.312	1.014.571.947
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	7.345.459	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thái Bình Dương	1.071.630.853	1.014.571.947
Lãi chậm thanh toán	377.228.000	-
Ông Phạm Đình Thành	161.383.000	-
Ông Phạm Tuấn	215.845.000	-
Chi phí tài chính	1.860.408.823	7.602.464.245
Chi phí đi vay	1.860.408.823	7.602.464.245
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đô Thị	84.715.068	-
Ông Phạm Thu	51.324.386	2.987.917.809
Ông Phạm Đình Thành	690.796.185	2.065.463.699
Ông Phạm Tuấn	117.205.246	1.654.023.413
Ông Thái Quốc Dương	20.810.959	19.835.615
Bà Trần Thị Tuyết Mai	404.574.772	394.527.285
Bà Nguyễn Thị Nguyễn	143.858.920	137.408.752
Ông Đặng Văn Phúc	347.123.287	343.287.672

Thuyết minh các thông tin về các nội dung trọng yếu đối với các giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh

d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Nhóm Công ty đã sử dụng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 936710, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: H00565/11 do Ủy Ban Nhân Dân huyện Củ Chi cấp ngày 28/11/2005 của Ông Phạm Thu (Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty - bên liên quan) để đảm bảo cho khoản vay của Ông Trịnh Ngọc Hải (Thuyết minh số 20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Các cá nhân là các bên liên quan của Nhóm Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất tại đường Lê Sát, phường Tân Sơn Nhì, Tp. Hồ Chí Minh để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay cá nhân tại Ngân hàng.

4. Thông tin so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.8, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Tổng Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chỉ tiêu	Số đã trình bày		Số trình bày lại	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	227.933.000.000	123	355.760.105.422
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	124	(10.800.000.000)
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	121.640.267.316		
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	529.495.340.024	135	523.308.501.918
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(11.614.896.537)	136	(814.896.537)
6. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10.587.083.317		-
7. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	255	3.000.000.000	265	13.587.083.317
8. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	313	17.907.298.381
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	436.609.203.959	320	416.233.265.578
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	205.366.189.280	321	207.834.829.280
11. Vốn khác của chủ sở hữu		-	414	176.759.515
12. Nguồn kinh phí	431	176.759.515		-
Cộng		<u>1.523.192.946.874</u>		<u>1.523.192.946.874</u>

4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất

Chỉ tiêu		Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
		6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2025	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Mã số 01	162.214.344.097	152.450.935.006	(9.763.409.091)
Giá vốn hàng bán	Mã số 11	48.226.734.626	38.631.712.287	(9.595.022.339)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	Mã số 21	-	168.386.752	168.386.752
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	Mã số 70	1.075	880	(195)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	Mã số 71	1.075	880	(195)

(*) Các chỉ tiêu được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành.

Trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Chỉ tiêu		Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
		6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2025	
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	Mã số 11	(13.129.590.840)	(13.449.590.840)	320.000.000
Tiền thu từ đi vay	Mã số 33	201.162.433.131	201.482.433.131	(320.000.000)

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Người lập

Kế toán trưởng


Đinh Thị Nguyệt


Nguyễn Thị Bích


Phạm Thu

