MOORE AISC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Date: 2025.08.29 23:24:41 +07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2.	BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	04-05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11-12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13-58

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

1. Thông tin chung

Thành lập

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

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

Tên viết tắt: Sacomreal.

Mã chứng khoán: SCR.

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

Địa điểm kinh doanh:

1. 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chi Minh, Việt Nam.

2. Lô D, đường số 8, KCN Sóng Thần 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Lô 02, đường số 9, KCN Sóng Thần 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Ông	Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Trần Văn An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Văn Hòa	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Lê Quang Vũ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Việt Hùng	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo giữa niên độ này là Ông Võ Thanh Lâm.

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 2025 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng năm 2025. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;

- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Ban Tổng Giám đốc được biết.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

6. Phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ *(đính kèm)* đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025, 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Lâm
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0625223-SXR/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

MOORE AISC

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025, 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 riêng giữa niên độ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lê Hùng Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.531.840.198.978**	**4.683.689.156.050**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**122.631.961.924**	**127.806.230.488**
1. Tiền	111		94.323.699.002	104.932.708.267
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.308.262.922	22.873.522.221
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**56.366.085.499**	**55.841.754.011**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	-	2.863.432
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	56.366.085.499	55.838.890.579
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.317.697.640.303**	**2.334.388.206.131**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	288.007.748.080	228.689.070.245
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	318.088.302.599	391.562.390.855
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.253.323.557.602	1.362.653.906.445
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	475.028.557.220	363.802.162.081
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6a	(16.750.525.198)	(12.319.323.495)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**1.930.369.390.738**	**2.066.023.307.843**
1. Hàng tồn kho	141		1.933.198.679.336	2.067.003.722.491
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.829.288.598)	(980.414.648)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**104.775.120.514**	**99.629.657.577**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14a	541.832.591	12.054.729.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.17b	104.233.287.923	87.574.927.979

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.330.238.312.048**	**6.214.855.954.191**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.928.232.445.932**	**1.791.106.416.437**
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	242.386.417.634	242.386.417.634
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.685.846.028.298	1.548.719.998.803
II. Tài sản cố định	**220**		**7.847.494.110**	**9.432.778.596**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.989.855.958	795.086.840
- Nguyên giá	*222*		*14.847.309.482*	*12.311.216.754*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(12.857.453.524)*	*(11.516.129.914)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	1.509.579.008
- Nguyên giá	*225*		-	*2.536.092.728*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	*(1.026.513.720)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	5.857.638.152	7.128.112.748
- Nguyên giá	*228*		*20.738.772.647*	*20.738.772.647*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(14.881.134.495)*	*(13.610.659.899)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.13**	**1.436.863.437.747**	**561.548.148.424**
- Nguyên giá	231		1.594.188.462.824	698.120.198.637
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(157.325.025.077)	(136.572.050.213)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.9**	**14.568.123.404**	**14.242.923.404**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		14.568.123.404	14.242.923.404
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**3.374.349.773.979**	**3.356.466.392.186**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c1	2.714.706.983.643	2.536.007.183.643
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c2	700.703.492.084	855.955.536.584
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(41.060.701.748)	(35.496.328.041)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**568.377.036.876**	**482.059.295.144**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14b	568.377.036.876	482.059.295.144
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**11.862.078.511.026**	**10.898.545.110.241**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.504.015.428.549**	**5.575.406.832.856**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.313.167.441.626**	**3.836.138.567.354**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	553.012.367.602	312.402.127.111
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	451.113.410.761	809.078.088.530
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	13.887.712.900	17.669.658.624
4. Phải trả người lao động	314		153.329.325	1.954.541.980
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	312.754.175.560	317.629.757.437
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	115.781.668.630	92.484.087.626
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	969.774.723.571	705.926.202.803
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a,b	1.861.249.962.884	1.543.098.322.850
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.440.090.393	35.895.780.393
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.190.847.986.923**	**1.739.268.265.502**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	73.738.438.360	86.016.987.675
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	659.717.432.542	178.184.337.691
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	67.280.706.519	58.644.109.794
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21c	1.390.111.409.502	1.416.422.830.342

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.358.063.082.477**	**5.323.138.277.385**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.22**	**5.358.063.082.477**	**5.323.138.277.385**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4.305.950.360.000*	*4.305.950.360.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		332.633.781.211	332.633.781.211
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		152.607.772.601	152.607.772.601
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		24.890.292.522	24.890.292.522
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		541.980.876.143	507.056.071.051
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*504.656.071.051*	*450.297.758.321*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*37.324.805.092*	*56.758.312.730*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**11.862.078.511.026**	**10.898.545.110.241**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	469.165.966.968	97.268.314.115
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	56.450.000	848.141.217
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	469.109.516.968	96.420.172.898
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	404.114.792.384	64.359.811.884
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**64.994.724.584**	**32.060.361.014**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	135.494.093.351	135.367.400.176
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	117.510.537.620	131.914.162.695
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*108.806.655.386*	*134.134.491.273*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	5.339.887.668	5.047.615.917
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	29.445.436.160	11.364.906.001
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**48.192.956.487**	**19.101.076.577**
11. Thu nhập khác	31	VI.8	2.327.716.685	773.921.118
12. Chi phí khác	32	VI.9	2.344.224.675	5.627.355.607
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(16.507.990)**	**(4.853.434.489)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**48.176.448.497**	**14.247.642.088**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	10.851.643.405	2.021.626.957
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	5.064.496.052
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**37.324.805.092**	**7.161.519.079**

Nguyễn Thị Thanh Loan	**Nguyễn Việt Hùng**	**Võ Thanh Lâm**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**48.176.448.497**	**14.247.642.088**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10 ->13	22.338.259.350	15.540.844.508
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03	VI.6,7b,8	11.844.449.360	(12.854.950.154)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(132.966.532.043)	(135.373.247.297)
- Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu	06	VI.6	108.806.655.386	134.134.491.273
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**58.199.280.550**	**15.694.780.418**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(418.362.878.374)	223.000.873.830
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		133.479.843.155	(335.742.521.973)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		821.309.856.942	313.694.264.269
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(74.804.844.725)	(36.213.815.694)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		2.863.432	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(126.060.406.729)	(113.371.580.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17a	(14.141.894.795)	(954.248.041)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.855.690.000)	(888.477.171)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**376.766.129.456**	**65.219.274.947**
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(746.456.082.120)	(536.622.145)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	21.604.698
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(799.092.161.000)	(624.957.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		908.422.509.843	134.196.288.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(538.629.980.000)	(313.393.100.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		446.598.997.145	678.965.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55.576.098.918	70.006.647.455
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(673.580.617.214)**	**(55.697.181.992)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	1.805.662.903.706	1.056.366.244.585
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(1.513.858.151.197)	(1.080.387.561.434)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	VIII.3	(164.533.315)	(536.622.145)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**291.640.219.194**	**(24.557.938.994)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(5.174.268.564)**	**(15.035.846.039)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**127.806.230.488**	**96.032.008.917**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**122.631.961.924**	**80.996.162.878**

Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Việt Hùng	Võ Thanh Lâm
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

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

Tên viết tắt: Sacomreal.

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

Địa điểm kinh doanh:

1. 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chi Minh, Việt Nam.

2. Lô D, đường số 8, KCN Sóng Thần 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3. Lô 02, đường số 9, KCN Sóng Thần 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. 301, đường ĐT 743, khu phố Đồng An 2, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh khác ngoài dự án bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2025: 85 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 86 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có chín (9) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ vốn góp*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	99,89%	99,89%	99,89%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	95,00%	95,00%	95,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	94,44%	94,44%	94,44%
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bất động sản và dịch vụ thương mại	96,30%	96,30%	96,30%
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	82,07%	82,07%	82,07%
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Dịch vụ	74,00%	74,00%	74,00%
Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	65,20%	65,20%	65,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (*)	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%	61,00%

(*) Tỷ lệ sở hữu theo đăng ký là 61% nhưng mới chỉ được góp vốn bởi Công ty. Công ty con này đã ngưng hoạt động trước đó và đã trở lại hoạt động bình thường từ ngày 01 tháng 8 năm 2025.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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 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 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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Công ty là bên góp vốn

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

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

Công ty là bên nhận góp vốn

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là bất động sản

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

6.1 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

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

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

6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm kế toán

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

6.3 Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

6.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

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

Máy móc, thiết bị	*02 -03 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*02 - 07 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 06 năm*
Phần mềm máy tính	*03 -06 năm*

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

Riêng tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 55 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ, chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, thuê kho, chi phí môi giới, nhà máy và các chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ, chi phí trả trước khác được tính và phân bổ vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí thuê đất, thuê mặt bằng, thuê kho và thuê lại quyền sử dụng đất phân bổ theo thời gian thuê.

Các chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí xây dựng dự án, chi phí lãi tiền vay, chi phí thuê đất, chi phí chia lợi nhuận cố định và các chi phí phải trả khác,... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

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

Trường hợp BCC quy định việc phân chia kết quả hoạt động của BCC là lợi nhuận sau thuế nếu có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ và các bên được quyền kiểm soát hoạt động, dòng tiền BCC theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên thì các bên xác định ghi nhận theo hình thức phân chia doanh thu, chi phí tương ứng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đang áp dụng hiện hành là 20%.

Công ty đã thanh tra, quyết toán thuế đến năm 2022.

20. Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

21. Các bên liên quan

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**30/6/2025**	**01/01/2025**
Tiền	**94.323.699.002**	**104.932.708.267**
Tiền mặt	34.139.383	143.563.184
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	94.289.559.619	104.789.145.083
Các khoản tương đương tiền	**28.308.262.922**	**22.873.522.221**
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	28.308.262.922	22.873.522.221
Cộng	**122.631.961.924**	**127.806.230.488**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 1,6%/năm đến 4,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6%/năm đến 3,7%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một phần khoản tương đương tiền này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (CTG)	-	-	-	2.863.432	2.863.432	-
Cộng	**-**	**-**	**-**	**2.863.432**	**2.863.432**	**-**

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**56.366.085.499**	**56.366.085.499**	**55.838.890.579**	**55.838.890.579**
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 đến dưới 12 tháng (*)	56.366.085.499	56.366.085.499	55.838.890.579	55.838.890.579
Cộng	**56.366.085.499**	**56.366.085.499**	**55.838.890.579**	**55.838.890.579**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc và còn lại từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,2%/năm đến 5,1%/năm). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một phần khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	30/6/2025			01/01/2025		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
c.1 Đầu tư vào công ty Con								
+ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	94,44	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(19.634.825.517)	99,89	234.112.145.583	(13.411.818.893)
+ Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	82,07	261.645.224.000	-	82,07	261.645.224.000	-
+ Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	65,20	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	-
+ Công ty TNHH Thương tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(15.411.818.091)	95,00	680.940.335.000	(15.685.855.982)
+ Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	96,30	820.031.766.650	(5.821.988.509)	94,68	640.031.966.650	(6.211.346.567)
+ Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (2)	Cung cấp dịch vụ	Đã giải thể	-	-	-	100,00	1.300.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	13.443.000.000	(177.118.047)	100,00	13.443.000.000	(172.355.015)
Cộng				**2.714.706.983.643**	**(41.045.750.164)**		**2.536.007.183.643**	**(35.481.376.457)**

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

c.2 Đầu tư vào đơn vị khác

		30/6/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (3)	Đang hoạt động	1,41	22.081.940.500	-	11,33	177.333.985.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	0,62	14.951.584	(14.951.584)	0,62	14.951.584	(14.951.584)
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đang hoạt động	10,05	678.606.600.000	-	10,05	678.606.600.000	-
Cộng			**700.703.492.084**	**(14.951.584)**		**855.955.536.584**	**(14.951.584)**

(1) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng, đã thông qua việc chào bán 17.999.980 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu. Các cổ đông hiện hữu khác tại Công ty Con này đã chuyển nhượng toàn bộ quyền mua cổ phần cho Công ty, theo đó Công ty được quyền mua toàn bộ 17.999.980 cổ phần từ đợt chào bán trên. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã hoàn tất việc đầu tư thêm vào Công ty Con này và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Con này tăng từ 94,68% lên 96,30%.

(2) Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management đã hoàn tất thủ tục giải thể và đóng mã số thuế theo thông báo của Sở Tài chính ngày 31/3/2025.

(3) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 9,92% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, với giá trị chuyển nhượng là 218.625.750.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân giảm từ 11,33% xuống còn 1,41% và đã ghi nhận khoản lợi nhuận với giá trị 63.373.705.500 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Công ty đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty Con và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**288.007.748.080**	**(10.606.062.398)**	**228.689.070.245**	**(7.715.093.571)**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	112.357.049.122	-	112.384.033.325	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (i)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (ii)	62.629.177.466	-	17.247.954.630	-
Các khách hàng khác	89.111.628.803	(10.606.062.398)	75.147.189.601	(7.715.093.571)
Cộng	**288.007.748.080**	**(10.606.062.398)**	**228.689.070.245**	**(7.715.093.571)**

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

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

4. Trả trước cho người bán	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**318.088.302.599**	**-**	**391.562.390.855**	**-**
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	82.688.754.523	-	84.328.422.212	-
Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (1)	205.205.181.800	-	260.738.181.800	-
Các nhà cung cấp khác	30.194.366.276	-	46.495.786.843	-
b. Dài hạn	**242.386.417.634**	**-**	**242.386.417.634**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (2)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	15.030.631.923	-	15.030.631.923	-
Cộng	**560.474.720.233**	**-**	**633.948.808.489**	**-**

(1) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng dịch vụ tổ chức sự kiện để thực hiện dịch vụ tổ chức sự kiện nhằm quảng bá, giới thiệu và tổ chức bán hàng sản phẩm Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại Tổ 11, ấp Suối Lớn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 để thực hiện hợp đồng với số tiền 52.978.181.800 VND.

Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Nội thất 68 theo Hợp đồng hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần để nhận chuyển nhượng 32,54% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất. Số dư còn ứng trước tại ngày 30/6/2025 là: 152.227.000.000 VND.

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (1)	752.169.712.000	-	748.019.712.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt (2)	211.299.661.000	-	384.833.500.000	-
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre (3)	156.000.000.000	-	156.000.000.000	-
Các tổ chức khác	133.854.184.602	-	73.800.694.445	-
Cộng (*)	**1.253.323.557.602**	**-**	**1.362.653.906.445**	**-**

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát và Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Số dư tại ngày 30/6/2025 lần lượt là 733.126.712.000 VND và 19.043.000.000 VND.

(2) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2025 là 211.299.661.000 VND.

(3) Khoản cho Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre vay theo hợp đồng vay và phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Số dư tại ngày 30/6/2025 là 156.000.000.000 VND.

(*) Trong đó, khoản cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt và một số khoản vay của tổ chức khác đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 8,5%/ năm đến 12%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 8,5%/năm đến 12%/năm).

6. Phải thu khác

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**475.028.557.220**	**(6.144.462.800)**	**363.802.162.081**	**(4.604.229.924)**
Phải thu về lãi tiền gửi và lãi cho vay (1)	213.068.121.806	-	196.816.435.828	-
Tạm ứng cho nhân viên	37.002.543.901	-	38.313.905.832	-
Phải thu ủy thác đầu tư	38.311.134.920	-	38.603.753.916	-
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	12.663.619.640	-
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh	59.148.858.652	-	35.971.173.667	-
Ký cược, ký quỹ	53.000.000	-	176.400.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (2)	86.830.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	40.614.897.941	(6.144.462.800)	41.256.873.198	(4.604.229.924)

6. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	**1.685.846.028.298**		**1.548.719.998.803**	
Phải thu từ góp vốn hợp tác kinh doanh (3)	1.488.539.979.183	-	1.343.625.496.992	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (5)	155.306.049.115	-	163.094.501.811	-
Cộng (*)	**2.160.874.585.518**	**(6.144.462.800)**	**1.912.522.160.884**	**(4.604.229.924)**
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	1.687.108.748.023	-	1.499.553.024.846	-
Phải thu các đối tượng khác	473.765.837.495	(6.144.462.800)	412.969.136.038	(4.604.229.924)
Cộng	**2.160.874.585.518**	**(6.144.462.800)**	**1.912.522.160.884**	**(4.604.229.924)**

(1) Đến ngày lập báo cáo này, trong tổng số dư lãi cho vay lũy kế tính đến ngày 30/6/2025, các bên đi vay đã thanh toán cho Công ty số tiền là 17.032.745.343 VND. Số dư lãi cho vay liên quan đến Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt và một số khoản vay của tổ chức khác đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan.

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Nội Thất 68 từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng vốn góp để nhận chuyển nhượng tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt theo Thỏa thuận chấp dứt hợp đồng ngày 15/4/2025. Số dư phải thu tại ngày 30/6/2025 là: 86.830.000.000 VND.

(3) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Thoả thuận Hợp tác góp vốn đầu tư khu phức hợp Vịnh Đầm tọa lạc tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới). Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã thoả thuận các chi phí liên quan đến phát hành trái phiếu và chi phí sử dụng vốn trái phiếu phát sinh trong thời hạn hợp tác được ghi nhận là chi phí chung của khoản hợp tác trên. Tổng giá trị vốn góp và chi phí chung của khoản hợp tác tại ngày 30/6/2025 là 1.136.775.394.222 VND.

Khoản đầu tư hợp tác với Công ty Cổ phần May Tiến Phát theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao - Tân Vạn tọa lạc tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (mới). Thời hạn hợp tác kinh doanh là 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Số dư vốn góp tại ngày 30/6/2025 là: 289.000.000.000 VND.

(4) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m2 tại quận 10 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Trong đó, đang bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn với giá trị là 144.969.820.565 VND để thuê kho tại 301 đường ĐT 743, phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh (mới). Thời hạn cho thuê là 7 năm.

V.7. Dự phòng phải thu khó đòi

	30/6/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**16.819.519.175**	**68.993.977**		**16.751.175.952**	**4.431.852.457**	
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hưng Đức	2.153.168.926	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2.153.168.926	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.345.881.151	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	9.345.881.151	2.803.764.345	Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm
Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.121.000.000	1.536.300.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm
Các đối tượng khác	199.469.098	68.993.977	Khoản phải thu quá hạn từ 1 - 3 năm	131.125.875	91.788.112	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm

8. Hàng tồn kho

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	980.414.648	(980.414.648)	980.414.648	(980.414.648)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	981.991.849.015	(1.848.873.950)	989.857.344.829	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	950.226.415.673	-	1.076.165.963.014	-
Cộng	**1.933.198.679.336**	**(2.829.288.598)**	**2.067.003.722.491**	**(980.414.648)**

(i) Trong kỳ, Công ty không có chi phí lãi vay vốn hoá vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

(ii) Hàng hóa bất động sản của Công ty chủ yếu là các sản phẩm thuộc dự án Selavia Phú Quốc.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.21).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/6/2025	01/01/2025
Các công trình, dự án khác (*)	14.568.123.404	14.242.923.404
Cộng	**14.568.123.404**	**14.242.923.404**

(*) Một số công trình, dự án khác đã chậm tiến độ thực hiện dự án trên 12 tháng nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

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

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	487.164.990	1.164.650.909	10.659.400.855	**12.311.216.754**
Chuyển từ thuê tài chính	-	*2.536.092.728*	-	**2.536.092.728**
Số dư cuối kỳ	487.164.990	3.700.743.637	10.659.400.855	**14.847.309.482**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	487.164.990	610.055.239	10.418.909.685	**11.516.129.914**
Chuyển từ thuê tài chính	-	*1.026.513.720*	-	**1.026.513.720**
Khấu hao trong kỳ	-	*264.338.832*	*50.471.058*	**314.809.890**
Số dư cuối kỳ	487.164.990	1.900.907.791	10.469.380.743	**12.857.453.524**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	554.595.670	240.491.170	**795.086.840**
Số dư cuối kỳ	-	1.799.835.846	190.020.112	**1.989.855.958**

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

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.727.859.845 VND.

11. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.536.092.728	**2.536.092.728**
Chuyển sang tài sản cố định	*(2.536.092.728)*	***(2.536.092.728)***
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	1.026.513.720	**1.026.513.720**
Chuyển sang tài sản cố định	*(1.026.513.720)*	**(1.026.513.720)**
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	1.509.579.008	**1.509.579.008**
Số dư cuối kỳ	-	-

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	20.738.772.647	**20.738.772.647**
Số dư cuối kỳ	20.738.772.647	**20.738.772.647**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	13.610.659.899	**13.610.659.899**
Khấu hao trong kỳ	*1.270.474.596*	**1.270.474.596**
Số dư cuối kỳ	14.881.134.495	**14.881.134.495**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	7.128.112.748	**7.128.112.748**
Số dư cuối kỳ	5.857.638.152	**5.857.638.152**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.258.758.000 VND.

13. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	698.120.198.637	**698.120.198.637**
Mua mới trong kỳ	*896.662.463.805*	***896.662.463.805***
Giảm khác	*(594.199.618)*	***(594.199.618)***
Số dư đầu kỳ	1.594.188.462.824	**1.594.188.462.824**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	136.572.050.213	**136.572.050.213**
Khấu hao trong kỳ	*20.752.974.864*	**20.752.974.864**
Số dư cuối kỳ	157.325.025.077	**157.325.025.077**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	561.548.148.424	**561.548.148.424**
Số dư cuối kỳ	1.436.863.437.747	**1.436.863.437.747**

- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 889.268.348.923 VND.

Đến thời điểm lập báo cáo này, 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 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

14. Chi phí trả trước	30/6/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**541.832.591**	**12.054.729.598**
Công cụ, dụng cụ	541.832.591	841.131.598
Chi phí thuê kho	-	11.213.598.000
b. Dài hạn	**568.377.036.876**	**482.059.295.144**
Chi phí môi giới, nhà mẫu	372.326.208.372	375.957.127.566
Chi phí thuê đất, mặt bằng (1)	96.721.657.517	99.682.213.697
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (2)	91.947.896.460	-
Công cụ, dụng cụ	4.295.500.139	4.243.918.944
Chi phí trả trước khác	3.085.774.388	2.176.034.937
Cộng	**568.918.869.467**	**494.114.024.742**

(1) Chi phí thuê đất, thuê mặt bằng tại các dự án với thời hạn thuê từ 10 năm đến 37 năm.

(2) Đây là khoản thuê lại Quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, mục đích để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 26/12/2058.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	87.200.837.258	87.200.837.258	152.717.746.378	152.717.746.378
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định (i)	231.678.630.103	231.678.630.103	1.201.609.757	1.201.609.757
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Unicons	140.703.844.380	140.703.844.380	47.093.792.405	47.093.792.405
Các nhà cung cấp khác	93.429.055.861	93.429.055.861	111.388.978.571	111.388.978.571
Cộng	**553.012.367.602**	**553.012.367.602**	**312.402.127.111**	**312.402.127.111**

(i) Khoản phải trả liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tòa nhà 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hoà, thành phố Hồ Chí Minh (mới).

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (xem thuyết minh (IX.3)	178.960.485.447	459.033.449.797
Công ty Cổ phần Nội thất 68	-	142.720.245.715
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín (1)	90.300.000.000	57.000.000.000
Các khách hàng khác (2)	181.852.925.314	150.324.393.018
Cộng	**451.113.410.761**	**809.078.088.530**

(1) Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần Kết cấu thép Đại Tín theo Hợp đồng mua bán để cung cấp hàng hoá bao gồm vật tư và máy móc thiết bị phục vụ cho công tác thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị theo nhu cầu của Công ty. Đến ngày 30/6/2025, Công ty nhận trả trước là 90.300.000.000 VND.

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

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.482.941.695	1.548.991.013	1.556.165.783	1.475.766.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.594.218.267	10.851.643.405	14.141.894.795	11.303.966.877
Thuế thu nhập cá nhân	1.519.727.245	2.995.149.779	3.436.323.066	1.078.553.958
Các loại thuế khác	72.771.417	524.570.858	567.917.135	29.425.140
Cộng	**17.669.658.624**	**15.920.355.055**	**19.702.300.779**	**13.887.712.900**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

b. Khấu trừ	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2025
Thuế giá trị gia tăng	87.574.927.979	16.658.359.944	-	104.233.287.923
Cộng	**87.574.927.979**	**16.658.359.944**	**-**	**104.233.287.923**

18. Chi phí phải trả	30/6/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**312.754.175.560**	**317.629.757.437**
Chi phí xây dựng dự án	240.540.219.100	236.881.726.284
Chi phí lãi vay	35.691.969.712	42.779.948.045
Chi phí phải trả khác	36.521.986.748	37.968.083.108
b. Dài hạn	**73.738.438.360**	**86.016.987.675**
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	73.738.438.360	86.016.987.675
Cộng	**386.492.613.920**	**403.646.745.112**

(*) Đây là khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến phần dự án Charmingon La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

19. Doanh thu chưa thực hiện	30/6/2025	01/01/2024
a. Ngắn hạn	**115.781.668.630**	**92.484.087.626**
Tiền cho thuê nhận trước (i)	115.781.668.630	92.484.087.626
b. Dài hạn	**659.717.432.542**	**178.184.337.691**
Tiền cho thuê nhận trước (i)	613.288.512.782	127.922.332.695
Dịch vụ khác	46.428.919.760	50.262.004.996
Cộng	**775.499.101.172**	**270.668.425.317**

(i) Đây là tiền cho thuê nhận trước phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư của Công ty.

20. Phải trả khác	30/6/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**969.774.723.571**	**705.926.202.803**
Tiền nhận đặt cọc mua căn hộ (i)	457.165.880.700	447.431.465.994
Các khoản được chi hộ, thu hộ	148.946.335.377	139.856.014.647
Phải trả lãi vay	39.453.873.600	49.619.646.610
Quỹ bảo trì chung cư	23.289.880.702	25.848.106.963
Nhận ký quỹ, ký cược	26.477.363.150	26.297.363.150
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Phải trả từ thanh lý hợp đồng (ii)	255.879.152.500	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.854.842.542	13.166.210.439
b. Dài hạn	**67.280.706.519**	**58.644.109.794**
Nhận ký quỹ, ký cược	67.280.706.519	58.644.109.794
Cộng (*)	**1.037.055.430.090**	**764.570.312.597**

20. Phải trả khác (tiếp theo)	**14.854.842.542**	**13.166.210.439**
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3)	501.907.440.458	261.337.262.514
Phải trả các đối tượng khác	535.147.989.632	503.233.050.083
Cộng	**1.037.055.430.090**	**764.570.312.597**

(i) Đây là tiền nhận đặt cọc mua các sản phẩm bất động sản từ các dự án của Công ty.

(ii) Trong đó đang bao gồm:

Khoản phải trả Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc từ thanh lý Hợp đồng hứa mua hứa bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm theo biên bản thanh lý ngày 21/02/2025. Số dư phải trả tại 30/6/2025 là: 149.532.000.000 VND.

Khoản phải trả Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre từ thanh lý Hợp đồng hứa chuyển nhượng hứa nhận chuyển nhượng cổ phần theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 10/3/2025. Số dư phải trả tại 30/6/2025 là: 106.347.152.500 VND.

21. Vay và nợ thuê tài chính	**30/6/2025**		**01/01/2025**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
a. Vay ngắn hạn	**1.554.160.919.744**	**1.554.160.919.744**	**1.267.055.852.935**	**1.267.055.852.935**
Vay từ cá nhân và tổ chức (1)	714.513.787.061	714.513.787.061	565.342.126.842	565.342.126.842
Vay từ các bên liên quan (2)	598.192.694.783	598.192.694.783	473.087.694.783	473.087.694.783
Vay từ các Ngân hàng (3)	241.454.437.900	241.454.437.900	228.626.031.310	228.626.031.310
b. Vay dài hạn đến hạn trả	**307.089.043.140**	**307.089.043.140**	**276.042.469.915**	**276.042.469.915**
Vay từ các Ngân hàng (3)	307.089.043.140	307.089.043.140	275.877.936.600	275.877.936.600
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	164.533.315	164.533.315
c. Vay dài hạn	**1.390.111.409.502**	**1.390.111.409.502**	**1.416.422.830.342**	**1.416.422.830.342**
Vay từ các Ngân hàng (3)	536.611.409.502	536.611.409.502	562.422.830.342	562.422.830.342
Vay từ tổ chức (1)	3.500.000.000	3.500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Trái phiếu (4)	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000	850.000.000.000
Cộng	**3.251.361.372.386**	**3.251.361.372.386**	**2.959.521.153.192**	**2.959.521.153.192**

(1) Các khoản vay từ các cá nhân và tổ chức là những khoản vay tín chấp để bổ sung vốn lưu động với lãi suất dao động từ 8,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,4%/năm đến 11,7%/năm).

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

(2) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Từ 16/8/2024 đến 29/5/2026	26.127.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Theo từng lần giải ngân	86.060.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Từ 25/3/2025 đến 17/5/2026	162.057.386.180	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Từ 26/12/2024 đến 20/3/2026	296.565.000.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Từ 13/12/2024 đến 13/12/2025	4.060.000.000	Tín chấp
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Tự động tái tục	16.666.500.000	Tín chấp
Công ty Cổ phần Mai Lan	Từ 16/12/2024 đến 16/12/2025	6.656.808.603	Tín chấp

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 7,5%/năm đến 12%/năm).

(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng

Bên cho vay	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Từ 02/2025 đến 05/2026	213.693.947.778	- Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại chung cư Carillon; quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh (mới); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (mới) của các bên liên quan. - Thửa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh (mới) thuộc sở hữu của một bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Từ 01/2025 đến 12/2025	21.283.449.306	Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (mới) của một bên liên quan.

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

(3) Thuyết minh chi tiết các khoản vay từ các Ngân hàng

Ngân hàng TMCP Nam Á	Từ 09/2024 đến 09/2031	91.298.040.816	- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho; - Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5 (cũ), thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Từ 06/2020 đến 10/2030	605.479.452.642	Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần của một bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của một bên liên quan. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan; Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	Từ 03/2025 đến 03/2040	153.400.000.000	Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (mới).

Các khoản vay từ các Ngân hàng TMCP trên có lãi suất dao động từ 9,5%/năm đến 11,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 10,2%/năm đến 11,9%/năm).

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

(4) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	*Ngày phát hành*	*Thời gian thanh toán*	*Lãi suất (%/năm)*	*Số dư trái phiếu (VND)*	*Mục đích phát hành*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	30/12/2024	60 tháng kể từ ngày phát hành	8,5%	850.000.000.000	Đầu tư một phần Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm là Khu Resort nghỉ dưỡng A4-1 và Đất phức hợp dịch vụ du lịch - lưu trú B1-9 thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại địa điểm đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân là Chủ Đầu tư.	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (mới) thuộc sở hữu của Công ty Toàn Hải Vân (bên liên quan)

V.22. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024						
Số dư tại 01/01/2024	**3.956.617.750.000**	**333.103.781.211**	**24.890.292.522**	**152.607.772.601**	**455.097.758.321**	**4.922.317.354.655**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	7.161.519.079	**7.161.519.079**
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(200.000.000)	**(200.000.000)**
Số dư tại 30/6/2024	**3.956.617.750.000**	**333.103.781.211**	**24.890.292.522**	**152.607.772.601**	**462.059.277.400**	**4.929.478.873.734**
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025						
Số dư tại 01/01/2025	**4.305.950.360.000**	**332.633.781.211**	**24.890.292.522**	**152.607.772.601**	**507.056.071.051**	**5.323.138.277.385**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	37.324.805.092	**37.324.805.092**
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.400.000.000)	**(2.400.000.000)**
Số dư tại 30/6/2025	**4.305.950.360.000**	**332.633.781.211**	**24.890.292.522**	**152.607.772.601**	**541.980.876.143**	**5.358.063.082.477**

22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Vốn góp của chủ sở hữu	4.305.950.360.000	3.956.617.750.000
Vốn góp đầu kỳ	*4.305.950.360.000*	*3.956.617.750.000*
Vốn góp cuối kỳ	*4.305.950.360.000*	*3.956.617.750.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu	**30/6/2025**	**01/01/2025**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	430.595.036	430.595.036
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	430.595.036	430.595.036
Cổ phiếu phổ thông	*430.595.036*	*430.595.036*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	**30/6/2025**		**01/01/2025**	
	Số lượng	**Giá trị (VND)**	**Số lượng**	**Giá trị (VND)**
USD	$ -	-	$ 11,80	298.666
Cộng	**-**	**-**	**11,80**	**298.666**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Doanh thu từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	188.046.741.663	27.634.267.555
Doanh thu từ bán hàng hóa	141.662.235.800	14.434.065.298
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	139.091.961.870	54.168.511.419
Doanh thu từ dịch vụ khác	365.027.635	1.031.469.843
Cộng	**469.165.966.968**	**97.268.314.115**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Giảm giá hàng bán	56.450.000	848.141.217
Cộng	**56.450.000**	**848.141.217**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Doanh thu thuần từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	188.046.741.663	27.634.267.555
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	141.605.785.800	13.585.924.081
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	139.091.961.870	54.168.511.419
Doanh thu thuần từ dịch vụ khác	365.027.635	1.031.469.843
Cộng	**469.109.516.968**	**96.420.172.898**

4. Giá vốn hàng bán	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Giá vốn từ dịch vụ kinh doanh bất động sản	198.140.902.666	26.965.321.143
Giá vốn từ bán hàng hóa	141.454.235.800	14.409.701.833
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	62.589.800.718	22.984.788.908
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.848.873.950	-
Giá vốn từ dịch vụ khác	80.979.250	-
Cộng	**404.114.792.384**	**64.359.811.884**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Lãi tiền gửi	1.590.461.386	4.274.567.282
Lãi cho vay	70.198.982.102	28.482.407.292
Lãi chuyển nhượng vốn và lãi từ hoạt động đầu tư (i)	63.704.649.863	47.790.500.000
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	31.502.957.262
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	23.316.968.340
Cộng	**135.494.093.351**	**135.367.400.176**

(i) Trong đó, đang bao gồm lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công với giá trị là 63.373.705.500 VND (xem thuyết minh V.2).

6. Chi phí tài chính	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí lãi vay	108.806.655.386	134.134.491.273
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	2.526.212.290	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	5.564.373.707	(2.536.776.384)
Chi phí tài chính khác	613.296.237	316.447.806
Cộng	**117.510.537.620**	**131.914.162.695**

7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.498.207.320	3.574.666.341
Chi phí môi giới	383.107.261	365.553.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	636.981.924	636.981.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	620.385.592	423.265.146
Chi phí bằng tiền khác	201.205.571	47.149.170
Cộng	**5.339.887.668**	**5.047.615.917**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	14.375.946.855	9.791.226.853
Chi phí đồ dùng văn phòng	61.928.563	105.428.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	957.556.451	1.484.635.859
Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	4.431.201.703	(10.318.173.770)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.899.433.787	8.923.676.880
Chi phí bằng tiền khác	1.711.368.801	1.378.112.093
Cộng	**29.445.436.160**	**11.364.906.001**

8. Thu nhập khác	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Lãi từ ủy thác đầu tư	1.031.658.504	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	220.753.048	470.868.136
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	-	296.698.879
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	5.847.121
Các khoản thu nhập khác	1.075.305.133	506.982
Cộng	**2.327.716.685**	**773.921.118**

9. Chi phí khác	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	1.274.030.924	-
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.053.622.879	676.930.694
Tiền phạt vi phạm hành chính	16.570.858	4.950.318.567
Các khoản chi phí khác	14	106.346
Cộng	**2.344.224.675**	**5.627.355.607**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**48.176.448.497**	**14.247.642.088**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**6.081.768.530**	**17.931.719.980**
Các khoản điều chỉnh tăng	6.081.768.530	41.248.688.320
+ Chi phí không được trừ	*1.330.029.265*	*41.248.688.320*
+ Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ 132	*4.751.739.265*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(23.316.968.340)
+ Cổ tức, lợi nhuận nhận được	-	*(23.316.968.340)*
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**54.258.217.027**	**32.179.362.068**
4. Lỗ kỳ trước chuyển sang	**-**	**(29.104.084.850)**
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành sau khi kết chuyển lỗ các kỳ trước	**54.258.217.027**	**3.075.277.218**
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**10.851.643.405**	**615.055.444**
7. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	**-**	**1.406.571.513**
8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ (*)	**10.851.643.405**	**2.021.626.957**

(*) Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

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. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền, tiền gửi ngắn hạn và các khoản cho vay) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)*
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025		
VND	+100	(18.190.739.067)
VND	-100	18.190.739.067
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024		
VND	+100	(14.554.448.324)
VND	-100	14.554.448.324

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động không trọng yếu so với tổng thể báo cáo tài chính kỳ này.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về kinh doanh 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 là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có tài sản đảm bảo. Đối với các đơn vị, cá nhân không có tài sản đảm bảo thì Công ty chỉ cho vay với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là trung bình.

Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	1.554.160.919.744	1.605.902.411.826	91.298.040.816	3.251.361.372.386
Phải trả người bán	553.012.367.602	-	-	553.012.367.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.538.408.051.631	141.019.144.879	-	1.679.427.196.510
Cộng	**3.645.581.338.977**	**1.746.921.556.705**	**91.298.040.816**	**5.483.800.936.498**

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	1.543.098.322.850	1.324.815.830.342	91.607.000.000	2.959.521.153.192
Phải trả người bán	312.402.127.111	-	-	312.402.127.111
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.023.555.960.240	144.661.097.469	-	1.168.217.057.709
Cộng	**2.879.056.410.201**	**1.469.476.927.811**	**91.607.000.000**	**4.440.140.338.012**

Rủi ro thanh khoản cao, Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng tiền gửi có kỳ hạn, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với các dự án của Công ty, các quyền từ các hợp đồng thuê đất, thuê kho, hợp đồng mua bán nhà phố của Công ty để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, cổ phần của bên thứ ba để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt và một số khoản vay của tổ chức khác (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay).

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

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng	30/6/2025	01/01/2025
Giá trị khoản tiền gửi ngân hàng	28.308.262.922	22.873.522.221
Cộng	**28.308.262.922**	**22.873.522.221**

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.805.662.903.706	1.056.366.244.585

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.513.858.151.197	1.080.387.561.434
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	164.533.315	536.622.145

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	30/6/2025	01/01/2025
Đến 1 năm	216.324.432.881	97.451.605.906
Trên 1 đến 5 năm	895.956.893.269	363.140.814.631
Trên 5 năm	472.772.853.949	575.785.927.770
Cộng	**1.585.054.180.099**	**1.036.378.348.307**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	30/6/2025	01/01/2025
Đến 1 năm	20.168.713.327	9.624.000.000
Trên 1 đến 5 năm	57.799.566.635	39.216.000.000
Trên 5 năm	107.294.342.606	51.160.000.000
Cộng	**185.262.622.568**	**100.000.000.000**

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con (đã giải thể ngày 31/3/2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công Ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	Cùng quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT trước đây
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Trần Văn An	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT độc lập và không điều hành (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Nghi	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	115.595.000.000	127.855.288.000
	Gốc cho vay	235.919.000.000	557.449.000.000
	Lãi cho vay	37.237.841.673	10.736.869.781
	Cung cấp dịch vụ	213.785.478	227.964.503
	Cấn trừ công nợ cho vay để góp vốn HTKD	106.540.000.000	
	Góp vốn HTKD	182.460.000.000	-
	Mua dịch vụ	1.122.421.200	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hoá	-	322.984.203.562
	Trả hàng hóa	125.939.547.341	-
	Gốc đi vay	-	21.847.000.000
	Lợi nhuận HTKD	-	21.028.436.714
	Thu hồi góp vốn HTKD	-	20.480.000.000
	Lãi đi vay	-	17.956.438
	Thanh lý tài sản cố định	-	16.969.698
	Chi phí phát hành trái phiếu	86.400.000	-
	Lãi trái phiếu tính vào vốn góp HTKD	35.828.082.191	-
	Lãi sử dụng vốn	16.453.774.076	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	4.877.112.953	59.550.586.074
	Trả gốc đi vay	-	2.900.000.000
	Cung cấp dịch vụ	2.202.298.814	2.485.585.468
	Thanh lý tài sản cố định	-	121.582.061
	Lãi đi vay	-	424.154.794
	Gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	4.475.000.000	-
	Lãi cho vay	29.608.562	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Gốc cho vay	-	3.542.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	3.400.000.000
	Góp vốn	179.999.980.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	-	10.474.520.548

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	6.978.453.920	5.398.711.600
	Lãi đi vay	-	390.774.536
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	36.000.000	9.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	35.339.450	52.018.350
	Mua dịch vụ	3.647.248.337	119.322.156
	Lãi cho vay	-	13.916.055
	Gốc cho vay	-	375.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	2.605.000.000	-
	Lãi đi vay	313.792.600	-
	Cổ tức được chia	-	2.024.361.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	96.060.000.000	83.500.000.000
	Trả gốc đi vay	32.280.000.000	32.000.000.000
	Lãi đi vay	2.777.605.479	16.950.810.966
	Mua dịch vụ	1.054.724.000	1.522.214.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	254.795.494	267.525.136
	Chuyển nhượng cổ phần	-	49.500.000.000
	Gốc đi vay	3.000.000.000	-
	Trả gốc đi vay	-	2.020.000.000
	Lãi đi vay	1.173.042.410	1.630.402.601
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cổ tức được nhận	-	8.191.619.640
	Mua dịch vụ	5.716.636.769	(19.056.223.938)
	Cung cấp dịch vụ	1.420.237.665	1.454.916.564
	Gốc cho vay	3.150.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	138.367.000.000	-
	Lãi cho vay	3.056.896.931	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn HTKD	23.177.684.985	5.822.000.000
	Gốc cho vay	19.043.000.000	
	Lãi cho vay	5.478.123	-
	Lợi nhuận được chia	-	5.190.000.000
	Cung cấp dịch vụ	108.348.600	150.045.848

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay	-	12.365.751
	Thu hồi vốn góp	1.300.000.000	
	Lợi nhuận được chia	329.595.345	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Hoàn trả góp vốn HTKD	-	18.860.000.000
	Gốc đi vay	429.500.000.000	337.000.000.000
	Lãi đi vay	6.599.032.712	3.314.091.724
	Hoàn trả gốc đi vay	359.270.000.000	129.100.000.000
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	17.000.000
	Cung cấp dịch vụ	13.469.340.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Gốc đi vay	459.300.000.000	111.640.000.000
	Lãi đi vay	10.851.259.785	2.642.297.535
	Hoàn trả gốc đi vay	461.100.000.000	26.000.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000	-
	Cung cấp dịch vụ	11.874.982.998	-
	Mua dịch vụ	1.442.836.363	-
	Thuê đất	92.862.800.900	-
	Mua tài sản	91.159.548.805	-
	Nhận trả trước	11.810.142.408	-
	Đặt cọc	256.253.750	-
	Cổ tức được chia	-	1.970.987.200
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Mua dịch vụ	31.111.111	46.148.148
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	161.423.360.503	3.151.959.206
	Gốc đi vay	1.900.000.000	17.700.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	9.400.000.000	13.640.000.000
	Nhận trả trước	30.427.241.378	-
	Lãi đi vay	154.978.629	246.308.492
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Mua dịch vụ	8.867.005.860	-
	Gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	120.000.000.000
	Lãi đi vay	-	173.260.274

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	10.000.000.000	-
	Lãi đi vay	10.958.904	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	798.850.460	969.853.315

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	35.580.416.545	38.101.816.545
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	24.851.414.085	24.616.250.059
Công ty Cổ Phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	7.408.137.000	18.260.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	884.118.581	9.279.736.140
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	33.177.737.501	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	67.483.488	28.610.093
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.004.919.139	5.421.735.679
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	115.871.630	155.716.558
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho thuê mặt bằng	133.513.768	114.440.372
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Thi công xây dựng	2.572.912.985	13.405.727.879
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D	Cho thuê kho	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	Thanh lý công cụ dụng cụ	10.524.400	-
Cộng		**112.357.049.122**	**112.384.033.325**

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

Trả trước cho người bán	**Nội dung nghiệp vụ**	**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	69.000.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	7.350.000.000	9.442.043.431
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.449.671.546	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng và cung cấp dịch vụ	1.977.645.477	-
Cộng		**82.688.754.523**	**84.328.422.212**

Phải thu về cho vay		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ Phần May Tiến Phát	Cho vay	733.126.712.000	612.802.712.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cho vay	19.043.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho vay	-	135.217.000.000
Cộng		**752.169.712.000**	**748.019.712.000**

Phải thu khác		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.136.775.394.222	1.100.860.912.031
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay	54.234.433.106	19.917.397.866
	Khác	933.500.700	933.500.700
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	289.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	180.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn hợp tác kinh doanh	50.761.684.985	27.584.000.000
	Khác	2.508.980.670	2.508.980.670
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Góp vốn hợp tác kinh doanh	2.819.548.800	2.819.548.800
	Lãi cho vay	-	4.890.412.684
	Lợi nhuận được chia	-	1.533.619.640

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

Phải thu khác	**Nội dung nghiệp vụ**	**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ	144.969.820.565	154.723.527.011
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Ký quỹ	1.868.933.000	1.868.933.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	475.720.102	1.912.192.444
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Lãi cho vay	5.478.123	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ	256.253.750	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Ký quỹ	2.499.000.000	-
Cộng		**1.687.108.748.023**	**1.499.553.024.846**

Phải trả người bán		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Nhận chuyển nhượng vốn	(36.807.043.097)	(77.342.043.097)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	(37.709.204.363)	(42.965.511.992)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	(1.160.196.400)	(24.315.990.830)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	(4.172.460.621)	(4.172.460.621)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	(1.947.696.288)	(2.461.930.143)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	(4.311.806.795)	(1.043.154.695)
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	Mua hàng hóa và dịch vụ	(33.600.000)	(416.655.000)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng hóa và dịch vụ	(36.302.805)	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Mua hàng hóa và dịch vụ	(1.022.526.889)	-
Cộng		**(87.200.837.258)**	**(152.717.746.378)**

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

Người mua trả tiền trước	**Nội dung nghiệp vụ**	**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	(35.000.000.000)	(35.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	(88.633.449.797)	(88.633.449.797)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Chuyển nhượng vốn	-	(315.400.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	(33.527.241.378)	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	(21.799.794.272)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	(20.000.000.000)
Cộng		**(178.960.485.447)**	**(459.033.449.797)**

Phải trả khác		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	(136.306.014.647)	(139.856.014.647)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	(2.473.186.300)	(30.619.301.932)
	Đặt cọc	(34.427.090.143)	(34.427.090.143)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Đặt cọc	(25.489.861.200)	(25.489.861.200)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	(12.201.133.276)	(1.349.873.491)
	Đặt cọc	(5.937.491.499)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	(9.082.000.000)	(9.082.000.000)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Lãi vay	(3.769.160.328)	(4.580.694.302)
	Đặt cọc	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Lãi vay	(4.221.571.527)	(3.368.649.088)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Lãi vay		(218.578.852)
	Khác	(846.704.282)	(603.854.906)
Công Ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Thu hộ	(539.000.000)	(539.000.000)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Khác	-	(933.500.700)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	(50.000.000)	(50.000.000)
	Lãi vay	(398.617.403)	(84.824.803)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Lãi vay	(364.878.353)	(212.439.450)
Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&D	Đặt cọc	(4.921.579.000)	(4.921.579.000)

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

Phải trả khác		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Phải trả từ thanh lý hợp đồng	(106.347.152.500)	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Phải trả từ thanh lý hợp đồng	(149.532.000.000)	-
Cộng		**(501.907.440.458)**	**(261.337.262.514)**

Các khoản vay và nợ		**30/6/2025**	**01/01/2025**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Vay	(26.127.000.000)	(23.127.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	(86.060.000.000)	(22.280.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	(162.057.386.180)	(163.857.386.180)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Vay	(296.565.000.000)	(226.335.000.000)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Vay	(6.656.808.603)	(9.261.808.603)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Vay	(4.060.000.000)	(11.560.000.000)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	(16.666.500.000)	(16.666.500.000)
Cộng		**(598.192.694.783)**	**(473.087.694.783)**

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ mua bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ, cho vay và vay với các bên liên quan được thực hiện theo các mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Cam kết bảo lãnh với bên liên quan

Công ty đang nắm giữ cổ phần của một bên liên quan và toàn bộ lợi nhuận được phân chia từ dự án của một bên liên quan để đảm bảo khoản cho vay của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt và một số khoản vay của tổ chức khác (xem thuyết minh V.5 - Phải thu về cho vay).

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Tổng Giám đốc

		6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Hội đồng Quản trị		**2.729.901.691**	**1.969.230.768**
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	767.518.800	366.666.668
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2024)	-	433.333.332
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	253.846.155	541.025.642
Ông Trần Văn An	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	409.826.490	-
Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên không điều hành (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	267.518.802	-
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	267.518.802	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2025)	409.826.490	-
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	153.846.154	494.871.794
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	99.999.999	66.666.666
Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT	99.999.999	66.666.666
Tổng Giám đốc		**564.857.765**	**207.636.231**
Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	564.857.765	207.636.231
Cộng		**3.294.759.456**	**2.176.866.999**

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

Nguyễn Thị Thanh Loan	**Nguyễn Việt Hùng**	**Võ Thanh Lâm**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025