

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC giữa niên độ năm 2025.

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

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

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

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

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

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

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

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

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

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

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

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/8/2025 tại đường dẫn: www.landsaigon.vn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuần) 4/2

Tài liệu đính kèm:

- BCTC giữa niên độ năm 2025
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ.

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



Trần Thị Minh Tâm



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Số: 594/LSG-TCKT
Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế
biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2025

Kính gửi:

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

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM
Mã chứng khoán: LSG

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

Căn cứ Báo cáo tài chính (BCTC) giữa niên độ kết thúc vào ngày 30/06/2025. Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế (LNST) 6 tháng đầu năm 2025 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	6 TĐN/2025	6 TĐN/2024	Chênh lệch	Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	52.758.979.557	51.398.277.033	1.360.702.524	2,65%
Tổng chi phí	83.899.405.794	52.449.499.160	31.449.906.634	59,96%
Lợi nhuận trước thuế	(31.140.426.237)	(1.051.222.127)	(30.089.204.110)	2.862,31%
Lợi nhuận sau thuế	(31.161.426.237)	(1.076.222.127)	(30.085.204.110)	2.795,45%

LNST 6 tháng đầu năm 2025 lỗ 31,16 tỷ đồng giảm 30,09 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2024 (lỗ 1,08 tỷ đồng). Nguyên nhân chính: trong kỳ doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 0,44 tỷ đồng; chi phí tài chính tăng 30,43 tỷ đồng chủ yếu chi phí lãi vay liên quan đến dự án, trong kỳ Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí tài chính; chi phí QLDN tăng 0,20 tỷ đồng.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuần).


TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Thị Minh Tâm



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 – 30



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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


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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 07 tháng 8 năm 2025

Số: 168/2025/RSMHN-BCSX

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

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày từ trang 06 đến trang 30. Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả kinh doanh giữa niên độ, lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

SỨC MẠNH TỪ VIỆC THẤU HIỂU**KIỂM TOÁN | THUẾ | TƯ VẤN**

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ", cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được ý kiến chính thức của cơ quan có thẩm quyền về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Hoàng Thị Vinh

Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:

1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		772.677.001.671	486.415.572.152
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	25.746.236.914	72.414.129.935
1. Tiền	111		1.746.236.914	2.414.129.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		702.482.339.077	370.143.166.833
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.204.500.000	1.625.700.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.687.713.897	4.621.768.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	641.500.000.000	340.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	55.090.125.180	23.895.698.240
IV. Hàng tồn kho	140		531.788.496	-
1. Hàng tồn kho	141		531.788.496	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.916.637.184	43.858.275.384
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	-	3.870.457
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.916.637.184	43.854.404.927
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.394.609.783.970	1.869.002.517.890
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		48.624.500.000	526.075.442.466
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	-	471.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	48.624.500.000	55.075.442.466
II. Tài sản cố định	220		298.589.758	371.515.324
1. Tài sản cố định hữu hình	221		298.589.758	371.515.324
Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.298.015.993)	(1.225.090.427)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.263.310.426.641	1.261.418.003.294
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.5	1.155.692.123.170	1.154.643.961.758
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	107.618.303.471	106.774.041.536
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		82.376.267.571	81.137.556.806
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.4	81.746.267.571	80.486.556.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	630.000.000	651.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.167.286.785.641	2.355.418.090.042

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/6/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.157.220.645.355	1.312.390.523.519
I. Nợ ngắn hạn	310		212.980.645.355	368.150.523.519
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		169.049.949	165.321.541
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	75.162.787	1.381.856.816
3. Phải trả người lao động	314		-	808.997.059
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	30.309.722.455	24.003.968.533
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	21.167.339.019	22.473.877.036
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	159.000.000.000	318.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.259.371.145	1.316.502.534
II. Nợ dài hạn	330		944.240.000.000	944.240.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	944.240.000.000	944.240.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.12	1.010.066.140.286	1.043.027.566.523
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.010.066.140.286	1.043.027.566.523
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.500.620.657	141.462.046.894
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		139.662.046.894	138.730.134.340
- (Lỗ)/LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(31.161.426.237)	2.731.912.554
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.167.286.785.641	2.355.418.090.042



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 07 tháng 8 năm 2025

[Signature]

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

[Signature]

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	1.660.000.000	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.660.000.000	-
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	847.639.022	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		812.360.978	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	50.956.274.557	51.396.125.913
7. Chi phí tài chính	22	5.4	77.655.784.061	47.224.557.941
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		77.655.784.061	38.157.512.307
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.395.982.711	5.199.682.698
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(31.283.131.237)	(1.028.114.726)
11. Thu nhập khác	31		142.705.000	2.151.120
12. Chi phí khác	32		-	25.258.521
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		142.705.000	(23.107.401)
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(31.140.426.237)	(1.051.222.127)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.6	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.7	21.000.000	25.000.000
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(31.161.426.237)	(1.076.222.127)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	(346,24)	(11,96)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	(346,24)	(11,96)



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 07 tháng 8 năm 2025

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.6	(31.140.426.237)	(1.051.222.127)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.8	72.925.566	72.925.566
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(50.956.274.557)	(51.396.125.913)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	77.655.784.061	47.224.557.941
3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.367.991.167)	(5.149.864.533)
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		259.269.470	(743.487.691)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(2.424.211.843)	(34.620.902.942)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(1.525.977.503)	32.100.069.954
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(1.255.840.308)	(1.828.481.778)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(72.160.372.603)	(87.286.545.465)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.6	(884.113.367)	(1.298.885.246)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(857.131.389)	(591.401.122)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(83.216.368.710)	(99.419.498.823)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(994.449.594)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		-	(471.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		169.500.000.000	363.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(530.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	944.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.246.543.052	49.172.940.658
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		195.746.543.052	354.178.494.064
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.11	(159.000.000.000)	(212.000.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(198.067.363)	(218.354.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(159.198.067.363)	(212.218.354.358)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(46.667.893.021)	42.540.637.883
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	72.414.129.935	22.438.755.907
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	25.746.236.914	64.979.393.790



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 07 tháng 8 năm 2025

Trần Thành Nhơn

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn

Ngô Anh Tuấn
Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 25 (tại ngày 01/01/2025 là 25).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong 06 tháng đầu năm 2025, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán", theo đó dựa trên tình hình thực tế, tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có chi nhánh như sau:

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

3.2 Ước tính kế toán

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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

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

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

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ:

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác. Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.11 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

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

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

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.15 Giá vốn hàng bán

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

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Trong kỳ, Công ty hoạt động lỗ nên không phát sinh nghĩa vụ thuế TNDN.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng trong kỳ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại với thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế giá trị gia tăng

Theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 174/2024/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 30/11/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 30/6/2025 như sau: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	35.442.653	85.802.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.710.794.261	2.328.327.498
Các khoản tương đương tiền (i)	24.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	25.746.236.914	72.414.129.935

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất là 3,15%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	641.500.000.000	340.000.000.000
Các doanh nghiệp (i)	641.500.000.000	340.000.000.000
Cộng	641.500.000.000	340.000.000.000
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	-	471.000.000.000
Các doanh nghiệp	-	471.000.000.000
Cộng	-	471.000.000.000

(i) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất 13,1%/năm.

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.3 Phải thu khác

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>	55.090.125.180	23.895.698.240
Tạm ứng	81.930.660	48.177.691
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	55.008.194.520	23.847.520.549
Cộng	55.090.125.180	23.895.698.240
Dài hạn		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>	48.624.500.000	55.075.442.466
Phải thu về lãi cho vay (i)	-	6.450.942.466
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	34.500.000
Cộng	48.624.500.000	55.075.442.466

(i) Đây là số dư phải thu lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu cho vay". Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản tiền lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

4.4 Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	-	3.870.457
Cộng	-	3.870.457
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	115.955.493	80.635.189
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	81.630.312.078	80.405.921.617
Cộng	81.746.267.571	80.486.556.806

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.5 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.155.692.123.170	1.154.643.961.758
Cộng	1.155.692.123.170	1.154.643.961.758

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt. Đến thời điểm ngày 30/6/2025, số lãi vay lũy kế đã vốn hóa vào công trình này là 358.771.857.685 VND.

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán ngày 30/6/2025, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, do dự án tạm dừng triển khai trong thời gian dài vì phát sinh các thủ tục pháp lý này và để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí lãi vay liên quan đến dự án trong kỳ vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án như đã thuyết minh tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ".

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được thuyết minh chi tiết tại Thuyết minh 4.11 "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	107.618.303.471	106.774.041.536
Cao ốc Dragon Tower	74.591.797.741	74.017.205.366
Trung tâm thương mại Dragon Mall	33.026.505.730	32.756.836.170
Cộng	107.618.303.471	106.774.041.536

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)****4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 30/6/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 30/6/2025, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/6/2025 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927		217.232.257	155.000.000	43.916.637.184	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	155.000.000	155.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	884.113.367	884.113.367	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	497.743.449	1.241.476.431	818.895.769	-	75.162.787
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	-	1.381.856.816	2.284.589.798	977.895.769	-	75.162.787



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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	30.159.722.455	23.748.968.533
Chi phí phải trả khác	150.000.000	255.000.000
Cộng	30.309.722.455	24.003.968.533

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>6.130.001.453</i>	<i>6.328.068.816</i>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.130.001.453	6.328.068.816
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<i>15.037.337.566</i>	<i>16.145.808.220</i>
Kinh phí công đoàn	6.871.810	-
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	6.590.465.756	7.505.808.220
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.440.000.000	8.640.000.000
Cộng	21.167.339.019	22.473.877.036
Dài hạn		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<i>944.240.000.000</i>	<i>944.240.000.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	944.000.000.000	944.000.000.000
Cộng	944.240.000.000	944.240.000.000

(i) Số dư tại ngày 30/6/2025 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của các doanh nghiệp bên thứ ba để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ vốn góp. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 13%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 30/6/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	318.000.000.000	318.000.000.000	-	159.000.000.000	159.000.000.000	159.000.000.000
<i>Bên thứ ba</i>	<i>318.000.000.000</i>	<i>318.000.000.000</i>	-	<i>159.000.000.000</i>	<i>159.000.000.000</i>	<i>159.000.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	318.000.000.000	318.000.000.000	-	159.000.000.000	159.000.000.000	159.000.000.000
Cộng	318.000.000.000	318.000.000.000	-	159.000.000.000	159.000.000.000	159.000.000.000

Chi tiết các khoản vay như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Ngày vay	Hạn trả nợ	Lãi suất (%/năm)	Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo
(i) Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam	22327/21MB/HĐTD ngày 28/10/2021	24/11/2021 và 04/01/2022	24/11/2025	11,86	<ul style="list-style-type: none"> Hạn mức: 2.500 tỷ VND; Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; Tài sản đảm bảo: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	139.630.134.340	1.041.195.653.969
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
Tại ngày 01/01/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	141.462.046.894	1.043.027.566.523
(Lỗ) trong kỳ	-	-	(31.161.426.237)	(31.161.426.237)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2024 (i)	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Tại ngày 30/6/2025	900.000.000.000	1.565.519.629	108.500.620.657	1.010.066.140.286

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 391/NQ-LSG.HĐQT ngày 24/4/2025.

4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 30/6/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	777.664.160.000	86,41
Cộng	900.000.000.000	100	900.000.000.000	100

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

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	90.000.000	90.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4 (Lỗ) cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(31.161.426.237)	(1.076.222.127)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	90.000.000	90.000.000
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(346,24)	(11,96)

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

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

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

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

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.660.000.000	-
Cộng	1.660.000.000	-

5.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	847.639.022	-
Cộng	847.639.022	-

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi	585.697.846	194.757.099
Lãi cho vay	50.370.576.711	51.201.368.814
Cộng	50.956.274.557	51.396.125.913

5.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng	16.800.112.826	-
Chi phí lãi vay từ doanh nghiệp	-	9.067.045.634
Lãi hợp tác kinh doanh	60.855.671.235	38.157.512.307
Cộng	77.655.784.061	47.224.557.941

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

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

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

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.129.002.920	2.720.539.059
Chi phí vật liệu văn phòng	98.536.164	144.901.455
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	54.665.608	72.225.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.925.566	72.925.566
Thuế và các khoản lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	694.728.304	427.721.141
Chi phí khác bằng tiền	1.342.124.149	1.757.369.770
Cộng	5.395.982.711	5.199.682.698

5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	(31.140.426.237)	(1.051.222.127)
Các khoản điều chỉnh	149.574.594	357.933.220
Chi phí không được trừ	254.574.594	482.933.220
Tăng chi phí phải trả	(105.000.000)	(125.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(30.990.851.643)	(693.288.907)
Thu nhập tính thuế của kỳ	(30.990.851.643)	(693.288.907)
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	-	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	884.113.367	1.298.885.246
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(884.113.367)	(1.298.885.246)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	-	-

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

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

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

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

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

	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ		Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ	
	Tại ngày 30/6/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	630.000.000	651.000.000		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	630.000.000	651.000.000	21.000.000	25.000.000
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			21.000.000	25.000.000

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

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nhân công	4.061.578.414	2.720.539.059
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	98.536.164	144.901.455
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	54.665.608	72.225.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.925.566	72.925.566
Thuế và các khoản lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	694.728.304	427.721.141
Chi phí khác bằng tiền	1.342.124.149	1.757.369.770
Cộng	6.328.558.205	5.199.682.698

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

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

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

	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	1.073.956.340	1.077.004.405
Nguyễn Quang Hiên - Chủ tịch	917.956.340	921.004.405
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
Vũ Hoài - Thành viên	24.000.000	36.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên	24.000.000	36.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên	36.000.000	36.000.000
Vũ Trung Trực - Thành viên	12.000.000	-
Nguyễn Thị Xuân Hoa - Thành viên	12.000.000	-
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	708.491.855	538.604.778
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	708.491.855	538.604.778
Tổng thu nhập Ban Kiểm soát	84.000.000	84.000.000
Trương Thành Long - Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên	24.000.000	24.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên	24.000.000	24.000.000
Cộng	1.866.448.195	1.699.609.183

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

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

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

Thực hiện chủ trương của Ủy ban Nhân dân ("UBND") Thành phố Hồ Chí Minh để rà soát, tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công ty đã có văn bản số 497/LSG-BQLDA ngày 18/6/2025 gửi cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 526/LSG-BQLDA ngày 09/7/2025 cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh để làm rõ một số nội dung pháp lý liên quan đến dự án;
- Ngày 11/7/2025, Công ty đã tham dự buổi họp báo cáo công tác tháo gỡ các dự án vướng mắc theo Giấy mời của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ngày 28/7/2025, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 120/TB-VP kết luận định hướng thống nhất chủ chương xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án;
- Ngày 30/7/2025, Công ty gửi văn bản số 565/LSG-BQLDA cho Sở Tài chính và UBND Thành phố Hồ Chí Minh về báo cáo quá trình triển khai thực hiện dự án theo yêu cầu, làm rõ các nguyên nhân chủ quan và khách quan, đề xuất kiến nghị giải pháp thực hiện trong thời gian tới.

Theo đó, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 07 tháng 8 năm 2025

Trần Thành Nhơn
Kế toán trưởng

Ngô Anh Tuấn
Người lập

