

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

*Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026*

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



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

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

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

### 1. Thông tin chung

#### Thành lập

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

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

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

**Tên viết tắt:** Sacomreal.

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

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

#### Địa điểm kinh doanh:

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

#### Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn

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

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

**Ủy ban Kiểm toán**

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

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

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

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

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

**4. Kiểm toán độc lập**

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

**5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

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

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt và đại diện Công ty



**Võ Thanh Lâm**  
**Tổng Giám đốc**



Số: A0626243-SXHN/MOORE AISC-DN5

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

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

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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



**Kết luận của Kiểm toán viên**

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

Tp. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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



**Đỗ Thị Hằng**

**Giám đốc Kiểm toán**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 4226-2023-005-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Kim Thanh

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Kim Thanh



Nguyễn Việt Hùng



Võ Thanh Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Đặng Thị Kim Thanh

Nguyễn Việt Hùng



Võ Thanh Lâm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Tên viết tắt:** Sacomreal.

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

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

**Địa điểm kinh doanh:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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

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

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

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

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

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

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**Hàng tồn kho là bất động sản**

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

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

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

**Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

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

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

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

**Xác định nguyên giá trong từng trường hợp**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.2. Tài sản cố định vô hình (TSCĐ)**

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn;

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

**7.3. Bất động sản đầu tư (BĐSDT)**

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

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

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

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

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

**7.4. Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Máy móc, thiết bị

02 - 03 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

02 - 07 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 06 năm

Phần mềm máy tính

03 - 06 năm

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 - 55 năm

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

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

**Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ:**

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

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

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

**9. Nguyên tắc kế toán phải trả**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**11. Phúc lợi người lao động**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ**

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

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

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

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

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

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư, chi phí lãi vay, lỗ từ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

**25. Ước tính kế toán trọng yếu**

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

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

**26. Các bên liên quan**

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**28. Các khoản mục không có số dư**

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a.4. Thuyết minh các hợp đồng BCC

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | 30/6/2026             |                      |                                               |                  | 01/01/2026           |                  |                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | Tỷ lệ sở hữu (%)      | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá gốc (VND)    | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND) |                  |
| 2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                       |                      |                                               |                  |                      |                  |                                               |                  |
| c. Đầu tư vào công ty liên kết                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                       |                      |                                               |                  |                      |                  |                                               |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu (1)<br>Cộng                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động 36,63% | 36,63%               | 593.349.000.000                               | 596.169.032.848  |                      | -                | -                                             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                       |                      | 593.349.000.000                               | 596.169.032.848  |                      | -                | -                                             |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                       |                      | 30/6/2026                                     |                  |                      | 01/01/2026       |                                               |                  |
| d. Đầu tư vào đơn vị khác                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                       |                      |                                               |                  |                      |                  |                                               |                  |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (2)<br>Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh<br>Công ty Cổ phần May Tiến Phát (3)<br>Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân<br>Công ty Cổ phần Nội thất 68<br>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh<br>Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC (4)<br>Cộng | Đang hoạt động          | 6,54                  | 514.113.465.472      | -                                             |                  |                      | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND)                                 | Dự phòng (VND)   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 7,74                  | 225.601.346.000      | -                                             |                  |                      | 8,35             | 564.102.099.726                               | -                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 11,02                 | 38.850.300.000       | (36.606.415.096)                              |                  |                      | 7,74             | 225.601.346.000                               | -                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 1,41                  | 22.081.940.500       | -                                             |                  |                      | 18,51            | 65.252.232.000                                | (54.697.003.731) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 6,61                  | 1.600.000.000        | (1.600.000.000)                               |                  |                      | 1,41             | 22.081.940.500                                | -                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 0,62                  | 14.951.584           | (14.951.584)                                  |                  |                      | 6,61             | 1.600.000.000                                 | (1.600.000.000)  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Đang hoạt động          | 2,40                  | 18.345.600.000       | -                                             |                  |                      | 0,62             | 14.951.584                                    | (14.951.584)     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                       | 820.607.603.556      | (38.221.366.680)                              |                  |                      |                  |                                               |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                       |                      |                                               |                  |                      |                  | 878.652.569.810                               | (56.311.955.315) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                       |                      |                                               |                  |                      |                  |                                               |                  |

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**(2) Trong đó, đang bao gồm:**

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(4) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

| Chi tiêu                                                     | 30/6/2026         |                           | 01/01/2026        |                           | Thời gian<br>quá hạn                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
|                                                              | Giá trị<br>gốc nợ | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá trị<br>gốc nợ | Giá trị<br>có thể thu hồi |                                                |
| Phải thu khác                                                | 18.962.680.252    | -                         | 18.962.680.252    | -                         | Khoản phải thu quá hạn trên<br>3 năm           |
| Bà Lê Thị Giàu                                               | 5.121.000.000     | -                         | 5.121.000.000     | -                         | Khoản phải thu quá hạn trên<br>3 năm           |
| Công ty Cổ phần BM Windows                                   | 5.829.479.702     | -                         | 5.829.479.702     | -                         | Khoản phải thu quá hạn trên<br>3 năm           |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Kiến trúc<br>Xây dựng Toàn Thịnh Phát | 1.846.250.000     | -                         | 1.846.250.000     | -                         | Khoản phải thu quá hạn trên<br>3 năm           |
| Các đối tượng khác                                           | 6.165.950.550     | -                         | 6.165.950.550     | -                         | Khoản phải thu quá hạn trên<br>3 năm           |
| b. Nợ phải thu dài hạn                                       | 1.000.000.000     | -                         | 1.000.000.000     | 500.000.000               |                                                |
| Trả trước cho người bán                                      | 1.000.000.000     | -                         | 1.000.000.000     | 500.000.000               |                                                |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại<br>Dịch vụ The Mai          | 1.000.000.000     | -                         | 1.000.000.000     | 500.000.000               | Khoản phải thu quá hạn từ 2<br>tháng đến 3 năm |
| Tổng cộng                                                    | 45.017.414.714    | 39.337.762                | 45.028.851.514    | 568.993.977               |                                                |

6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

| Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau | 01/01/2026       |                  | Trích lập<br>dự phòng | Hoàn nhập<br>dự phòng | Điều chỉnh<br>tăng (giảm) khác | 30/6/2026        |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|
|                                            | (10.956.624.593) | (2.500.000.000)  |                       |                       |                                | (10.974.844.008) |
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn           | (2.500.000.000)  | (500.000.000)    | -                     | -                     | -                              | (2.500.000.000)  |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn           | (11.540.552.692) | (18.962.680.252) | (500.000.000)         | -                     | -                              | (1.000.000.000)  |
| Trả trước cho người bán dài hạn            | (18.962.680.252) | (44.459.857.537) | -                     | -                     | -                              | (11.540.552.692) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn   |                  |                  | -                     | -                     | -                              | (18.962.680.252) |
| Phải thu khác ngắn hạn                     |                  |                  | -                     | -                     | -                              | (44.978.076.952) |
| Tổng                                       | (44.459.857.537) | (500.000.000)    | (500.000.000)         | (18.219.415)          | -                              | (44.978.076.952) |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**(\*) Trong đó:**

|                                             |                        |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả người bán là các bên liên quan     | 54.830.308.822         | 34.808.811.896         |
| Phải trả người bán là các nhà cung cấp khác | 184.381.894.851        | 225.890.103.109        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>239.212.203.673</b> | <b>260.698.915.005</b> |

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

**16. Người mua trả tiền trước**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Người mua trả tiền trước (tiếp theo)**

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

**(1) Trong đó đang bao gồm:**

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

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

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

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

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

**17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

**Cộng**

|  | 30/6/2026          | 01/01/2026<br>(Trình bày lại) |
|--|--------------------|-------------------------------|
|  | 568.416.098        | 778.217.098                   |
|  | <b>568.416.098</b> | <b>778.217.098</b>            |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuyết minh chi tiết khoản vay từ Ngân hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

| 22. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)     |                        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bên cho vay                                  | Thời hạn vay           | Số dư (VND)              | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông                   | Từ 10/2020 đến 10/2030 | 704.683.986.871          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan.</li> <li>- 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.</li> </ul> |
|                                              | Từ 10/2025 đến 01/2033 | 16.800.000.000           | - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền sở hữu công trình xây dựng của một bên liên quan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                              | Từ 09/2020 đến 09/2028 | 196.048.991.890          | - Bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, rỏ 11, khu phố Suối Lớn Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của bên liên quan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc | Từ 03/2025 đến 03/2040 | 799.000.000.000          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất tại phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của Công ty.</li> <li>- Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty.</li> </ul>                                                                                                       |
| Ngân hàng TMCP An Bình                       |                        | 92.124.000.000           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Suối Lớn, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của bên liên quan;</li> <li>- Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn;</li> <li>- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan thuộc dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.</li> </ul>                                                                                                                   |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội Sở Chính     |                        | 58.000.000.000           | - Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất, quyền khai thác và công trình xây dựng trên đất tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai thuộc sở hữu của bên thứ ba.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tổng cộng</b>                             |                        | <b>3.358.763.394.329</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

| Bên cho vay                                            | Dư nợ tại ngày         |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | 30/6/2026              | 01/01/2026             |
| <b>Vay bên liên quan</b>                               |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                | 50.000.000.000         | 68.930.000.000         |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công       | -                      | 20.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh    | 112.572.000.000        | 59.439.339.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội | 19.440.000.000         | 10.560.000.000         |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc                                     | -                      | 14.763.500.000         |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>182.012.000.000</b> | <b>173.692.839.000</b> |

Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3d - Số dư với các bên liên quan.

Các khoản vay từ các bên liên quan trên có lãi suất dao động từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7,5%/năm đến 10,5%/năm đến 10,5%/năm).

3. Vay bên thứ ba

| Bên cho vay             | Dư nợ tại ngày         |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 30/6/2026              | 01/01/2026             |
| <b>Vay bên thứ ba</b>   |                        |                        |
| Bà Trương Thị Ngọc Hiền | 92.000.000.000         | 72.000.000.000         |
| Các bên thứ ba khác     | 277.077.639.436        | 295.420.139.436        |
| <b>Cộng</b>             | <b>369.077.639.436</b> | <b>367.420.139.436</b> |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trái phiếu thường dài hạn

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu dài hạn

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

Cộng

Thuyết minh trái phiếu thường

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

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

Trái phiếu có đại lý phát hành như sau:

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

Chi phí phát hành trái phiếu

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn từ dịch vụ cho thuê

Giá vốn từ dịch vụ bất động sản

Giá vốn từ dịch vụ xây dựng

Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản

Giá vốn từ bán hàng hóa

Giá vốn từ dịch vụ khác

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

**Cộng**6 tháng đầu  
năm 2026

68.246.366.555

70.575.097.697

99.449.910.912

-

7.755.885.101

153.510.541

4.287.881.578

**250.468.652.384**6 tháng đầu  
năm 2025

64.290.340.789

51.063.679.620

153.456.840.045

31.349.124.534

141.454.235.800

1.868.268.934

1.848.873.950

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

1. Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT

2. Giá trị còn lại của BĐSĐT

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

6.796.638.572

6.048.996.248

**747.642.324**6 tháng đầu  
năm 2025

-

-

**-****6. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi

Lãi cho vay

Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh

Lãi từ sử dụng vốn

Lãi từ chuyển nhượng vốn

**Cộng**6 tháng đầu  
năm 2026

5.112.929.799

62.310.124.814

16.356.246.576

31.727.009.202

16.529.746

**115.522.840.137**6 tháng đầu  
năm 2025

2.764.705.214

72.677.637.200

15.365.724.972

13.741.102.436

63.375.054.518

**167.924.224.340**

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

**7. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay

Lỗ từ chuyển nhượng vốn

Chi phí lãi hợp tác kinh doanh

Hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính

Chi phí tài chính khác

**Cộng**6 tháng đầu  
năm 2026

145.415.480.584

8.533.710.100

2.763.513.166

(18.090.588.635)

4.711.624.288

**143.333.739.503**6 tháng đầu  
năm 2025

126.958.538.575

37.953.401

2.526.212.290

-

928.039.311

**130.450.743.577**

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

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

Chi phí nhân viên

Chi phí môi giới, quảng cáo

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

**Cộng**6 tháng đầu  
năm 2026

4.013.021.001

317.024.936

-

1.096.899.585

206.888.677

**5.633.834.199**6 tháng đầu  
năm 2025

3.639.854.233

391.661.261

636.981.924

522.313.200

201.205.571

**5.392.016.189**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

**(b) Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động**

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 65

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

| Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả                           | Số dư tại ngày                       |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                                                                   | 30/6/2026                            | 01/01/2026               |
| <b>1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và dài hạn</b>     | <b>874.811.811.928</b>               | <b>847.733.283.859</b>   |
| <b>Gốc cho vay</b>                                                | <b>814.406.968.553</b>               | <b>790.950.138.698</b>   |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                     | 784.991.187.731                      | 780.950.138.698          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                           | 29.415.780.822                       | 10.000.000.000           |
| <b>Lãi cho vay</b>                                                | <b>60.404.843.375</b>                | <b>56.783.145.161</b>    |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                     | 59.362.333.240                       | 56.679.693.092           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                           | 981.112.860                          | 21.917.808               |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                          | -                                    | 20.136.986               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu                         | 61.397.275                           | 61.397.275               |
| <b>2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                        | <b>71.279.189.414</b>                | <b>33.215.068.853</b>    |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                     | 8.118.400.976                        | 8.118.824.476            |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                      | 2.743.200                            | 1.485.222.747            |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công                  | 40.757.891.512                       | -                        |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh   | 12.419.685.000                       | 5.143.361.000            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                       | -                                    | 10.524.400               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội            | 288.358.920                          | 15.835.415.893           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu                         | 9.688.221.806                        | 2.621.720.337            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                           | 3.888.000                            | -                        |
| <b>3. Trả trước cho người bán ngắn hạn và dài hạn</b>             | <b>165.080.128.568</b>               | <b>664.122.953.624</b>   |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                      | Mua nhà phố<br>19.599.000.000        | 19.599.000.000           |
|                                                                   | Nhận chuyển<br>nhượng QSDĐ           | 145.481.128.568          |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                     | Mua hàng và dịch vụ<br>-             | 432.825.056              |
|                                                                   | Nhận chuyển nhượng<br>cổ phần        | -                        |
|                                                                   |                                      | 498.610.000.000          |
| <b>4. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác</b>                       | <b>2.492.545.330.560</b>             | <b>2.049.561.977.271</b> |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                     | Thanh lý hợp đồng<br>863.443.687.844 | 94.518.687.844           |
|                                                                   | Vốn góp hợp tác<br>kinh doanh        | -                        |
|                                                                   |                                      | 289.000.000.000          |
|                                                                   | Phải thu khác                        | 933.500.700              |
|                                                                   | Lãi hợp tác<br>kinh doanh            | -                        |
|                                                                   |                                      | 12.169.078.049           |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                      | Vốn góp hợp tác<br>kinh doanh        | 1.499.058.780.590        |
|                                                                   |                                      | 1.497.468.342.809        |
|                                                                   | Thanh lý hợp đồng                    | 3.390.700.003            |
|                                                                   | Đặt cọc nhận chuyển<br>nhượng        | -                        |
|                                                                   |                                      | 20.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu                         |                                      |                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất<br>nhập khẩu Thái Tôn | Ký quỹ, ký cược                      | 125.462.407.673          |
|                                                                   |                                      | 135.216.114.119          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành<br>Công               | Ký quỹ, ký cược                      | 256.253.750              |
|                                                                   |                                      | 256.253.750              |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan**

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

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

**4. Thông tin so sánh**

**Áp dụng quy định kế toán mới**

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

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

**a. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**a. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026**

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

**b. Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025**

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

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đặng Thị Kim Thanh

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm