

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10- 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 71

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 riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

1. Thông tin chung về Công ty

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.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và 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.

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. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

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 (bổ nhiệm ngày 23/4/2026)
Ông	Trần Văn An	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/4/2026)

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 riêng giữa niên độ

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính 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 riêng giữa niên độ liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thanh Lâm

Tổng Giám đốc



Số: A0626243-SXR/MOORE AISC-DN5

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 71, bao gồm báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.262.330.360.406	4.340.015.118.010
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.977.497.122	169.848.965.543
1. Tiền	111		5.977.497.122	134.542.037.874
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	35.306.927.669
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.089.940.921.084	1.014.840.715.726
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	1.101.481.473.776	1.026.381.268.418
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2a	(11.540.552.692)	(11.540.552.692)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.575.722.930.333	1.472.506.555.635
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	184.076.083.397	162.404.861.724
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	218.702.456.792	1.114.625.253.889
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	1.201.025.338.242	223.539.168.705
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,4,5a	(28.080.948.098)	(28.062.728.683)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.471.174.046.453	1.618.928.375.742
1. Hàng tồn kho	141		1.477.745.155.883	1.625.499.485.172
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.571.109.430)	(6.571.109.430)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		119.514.965.414	63.890.505.364
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	1.263.025.191	1.312.276.533
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		18.844.981.221	39.233.929.007
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.13	99.406.959.002	23.344.299.824

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.144.703.938.630	6.735.006.267.784
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.978.870.486.408	2.060.264.524.298
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	242.386.417.634	242.386.417.634
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.736.484.068.774	1.817.878.106.664
II. Tài sản cố định	220		4.682.198.065	5.616.320.007
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.247.450.271	1.334.895.773
<i>Nguyên giá</i>	222		13.939.792.276	13.731.058.573
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(12.692.342.005)	(12.396.162.800)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.434.747.794	4.281.424.234
<i>Nguyên giá</i>	228		19.317.961.816	19.317.961.816
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(15.883.214.022)	(15.036.537.582)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	1.374.068.209.405	1.414.170.899.866
<i>Nguyên giá</i>	241		1.599.246.893.793	1.607.397.267.226
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(225.178.684.388)	(193.226.367.360)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		15.653.617.201	15.328.417.201
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.12	15.653.617.201	15.328.417.201
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	3.244.988.986.558	2.706.410.160.239
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b1	2.270.706.983.643	2.270.706.983.643
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b2	593.349.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b3	442.796.839.635	502.774.599.410
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b1,b3	(61.863.836.720)	(67.071.422.814)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		526.440.440.993	533.215.946.173
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	526.440.440.993	533.215.946.173
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		11.407.034.299.036	11.075.021.385.794

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.937.362.192.185	5.631.624.062.732
I. Nợ ngắn hạn	310		3.329.990.998.779	2.987.443.761.161
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	90.078.841.743	107.000.627.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	508.826.069.608	562.473.485.053
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	11.601.512.339	18.874.882.811
4. Phải trả người lao động	315		-	2.015.311.395
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17a	336.143.445.886	331.111.065.375
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18a	180.873.069.036	121.010.378.494
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	538.653.533.501	655.088.494.744
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	1.628.670.958.109	1.154.572.772.830
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		35.143.568.557	35.296.742.790
II. Nợ dài hạn	330		2.607.371.193.406	2.644.180.301.571
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.17b	65.422.330.408	69.487.059.998
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18b	492.328.526.813	562.454.316.159
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	64.075.534.943	62.516.244.752
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	1.985.544.801.242	1.949.722.680.662
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	5.469.672.106.851	5.443.397.323.062
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
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		152.607.772.601	152.607.772.601
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		24.890.292.522	24.890.292.522
5. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		653.589.900.517	627.315.116.728
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		624.915.116.728	502.256.071.051
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		28.674.783.789	125.059.045.677
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		11.407.034.299.036	11.075.021.385.794

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Thanh Loan

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

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	279.301.872.945	469.165.966.968
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	313.990.880	56.450.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	278.987.882.065	469.109.516.968
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	188.080.671.848	404.114.792.384
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		90.907.210.217	64.994.724.584
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	93.941.405.561	135.494.093.351
8. Chi phí tài chính	23	VI.7	124.279.966.770	117.510.537.620
Trong đó: Chi phí đi vay	24		122.829.745.860	108.806.655.386
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	5.557.125.011	5.339.887.668
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	20.773.789.620	29.445.436.160
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		34.985.376.701	48.192.956.487
12. Thu nhập khác	31	VI.10	3.005.172.782	2.327.716.685
13. Chi phí khác	32	VI.11	1.562.265.015	2.344.224.675
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.442.907.767	(16.507.990)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		36.428.284.468	48.176.448.497
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	7.753.500.679	10.851.643.405
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		28.674.783.789	37.324.805.092

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thanh Loan

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		36.428.284.468	48.176.448.497
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	35.437.705.439	22.338.259.350
Các khoản dự phòng	03	VI.7,9	(5.189.366.679)	11.844.449.360
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.5,6	(59.717.881.417)	(132.966.532.043)
Chi phí đi vay	06	VI.6	122.829.745.860	108.806.655.386
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		129.788.487.671	58.199.280.550
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(217.041.420.041)	(423.797.619.075)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		147.429.129.289	133.479.843.155
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(679.110.926.360)	821.309.856.942
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		6.824.756.522	(74.804.844.725)
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	2.863.432
Chi phí đi vay đã trả	14		(109.132.893.474)	(126.060.406.729)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(16.118.125.805)	(14.141.894.795)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.553.174.233)	(2.855.690.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(739.914.166.431)	371.331.388.755
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(446.857.063)	(746.456.082.120)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(269.501.884.700)	(799.092.161.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		263.514.933.570	908.422.509.843
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(280.514.300.000)	(538.629.980.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		292.195.410.000	446.598.997.145
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		60.875.090.344	55.576.098.918
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		66.122.392.151	(673.580.617.214)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	1.646.515.503.082	1.805.662.903.706
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(1.136.595.197.223)	(1.513.858.151.197)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(164.533.315)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		509.920.305.859	291.640.219.194
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(163.871.468.421)	(10.609.009.265)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		169.848.965.543	104.932.708.267
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60)	70	V.1	5.977.497.122	94.323.699.002

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thanh Loan

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thanh Lâm

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

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

3. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

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

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 6 năm 2026: 89 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 88 người).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con trực tiếp

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 (%)	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%	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	99,89%	99,89%	99,89%	99,89%	99,89%	99,89%
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	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
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%	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	96,30%	96,30%	96,30%	96,30%	96,30%	96,30%
6	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	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	82,07%	82,07%	82,07%	82,07%	82,07%	82,07%
7	Công ty Cổ phần Mai Lan	16/8/2022	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ	65,20%	65,20%	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%	61,00%	61,00%

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 (%)	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	36,63%	36,63%	-	-	-	-

8.3. Danh sách các công ty đầu tư dài hạn khác

STT	Tên	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/6/2026			01/01/2026		
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	17/8/2009	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, Tp. Đồng Nai, Việt Nam	Xây dựng nhà ở	1,14%	1,14%	1,41%	1,41%	1,41%	1,41%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	23/10/2007	253 Hoàng Văn Thụ, phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%
3	Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	04/6/2007	Khu công nghiệp Tân Kim Mỏ rộng, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
4	Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván	14/4/2009	Tổ 11, khu phố Suối Lớn Dương Tơ, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, Việt Nam	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	4,71%	4,71%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%
5	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	28/12/2001	512 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	11,02%	11,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, Công ty 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 và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính (Thông tư 99) và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

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

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

Các khoản tương đương tiền Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (Kỳ phiếu ngân hàng, tín phiếu kho bạc, tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời

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 doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, 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, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Đầu tư vào đơn vị khác**

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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.

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán hàng hóa, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho là bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

5. 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**Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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 (tiếp theo)

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.

Tài sản cố định vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá 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;

Phần mềm kế toán

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

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 Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, 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 trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp) 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 kỳ kế toán, Công ty 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, Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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 (tiếp theo)

Khấu hao TSCĐ

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

Công ty 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.

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.	

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

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

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

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

BCC hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là các thỏa thuận hợp tác không hình thành pháp nhân riêng biệt. Theo đó, các bên tham gia thực hiện hoạt động và được hưởng quyền lợi theo các bên tham gia thực hiện hoạt động và hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần lợi ích kinh tế tương ứng với quyền và nghĩa vụ trong BCC, bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan; đơn vị kế toán BCC chỉ thực hiện việc tập hợp và phân bổ, không ghi nhận toàn bộ kết quả hoạt động của BCC. Chi phí phát sinh riêng được ghi nhận bởi bên phát sinh; các chi phí và doanh thu chung được phân bổ theo thỏa thuận hợp đồng và ghi nhận theo phần được hưởng hoặc phải chịu trên cơ sở các bảng phân bổ và chứng từ liên quan được các bên xác nhận.

Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng.

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Công ty ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính của Công ty theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản góp vốn từ các bên tham gia có bản chất là thuê tài sản, Công ty không ghi nhận tài sản nhận góp mà ghi nhận chi phí thuê tương ứng trong kỳ. Trường hợp khoản góp vốn có bản chất là giao dịch vay, Công ty ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

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

Công cụ, dụng cụ, và các chi phí chờ phân bổ khác phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Tiền thuê đất, thuê mặt bằng trả trước phân bổ tương ứng với thời hạn thuê theo hợp đồng.

Chi phí môi giới phân bổ theo thời gian hưởng lợi từ hợp đồng cho thuê.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả

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

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

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

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

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản tiền nhận đặt cọc mua căn hộ, các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ và các khoản phải trả khác.

9. 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 Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí xây dựng dự án, chi phí lãi tiền vay, chi phí thuê đất, chi phí chia lợi nhuận cố định và các chi phí phải trả khác,... liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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 Công ty, chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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).

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng, giảm của các quỹ được hình thành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo quy định của pháp luật, điều lệ Công ty hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được thực hiện theo cơ chế tài chính hiện hành đối với từng loại hình doanh nghiệp hoặc theo quyết định của chủ sở hữu.

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

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

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

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

15. 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 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.

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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: 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.

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và chi phí lãi hợp tác kinh doanh 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.

18. 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 Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí nhân viên, chi phí môi giới và các chi phí dịch vụ mua ngoài 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; chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến 2022.

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các hoạt động khác áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

20. Bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

21. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

22. Các khoản mục không có số dư

Các khoản mục quy định trong Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 không được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

	30/6/2026	01/01/2026
Tiền mặt	31.060.974	-
Tiền gửi không kỳ hạn - VND	5.946.436.148	134.542.037.874
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.665.242.349	79.856.284.811
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	573.321.323	27.626.512.881
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	956.975.244	10.889.392.199
+ Các Ngân hàng khác	750.897.232	16.169.847.983
Các khoản tương đương tiền	-	35.306.927.669
Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	-	35.306.927.669
Cộng	5.977.497.122	169.848.965.543

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất dao động từ 3,25%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,0%/năm đến 4,5%/năm).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 đến dưới 12 tháng (1)	82.106.545.669	82.106.545.669	70.607.045.272	-
Gốc tiền gửi có kỳ hạn	80.735.648.657	80.735.648.657	68.485.188.957	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	12.587.351.745	12.587.351.745	11.987.954.043	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn	56.938.131.456	56.938.131.456	46.738.131.456	-
Các Ngân hàng khác	11.210.165.456	11.210.165.456	9.759.103.458	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.370.897.012	1.370.897.012	2.121.856.315	-
Cho vay	1.019.374.928.107	1.007.834.375.415	944.233.670.454	(11.540.552.692)
Cho vay các bên liên quan (2)	831.600.739.578	831.600.739.578	788.954.345.186	-
+ Gốc cho vay	778.779.137.000	778.779.137.000	743.453.712.000	-
+ Lãi cho vay	52.821.602.578	52.821.602.578	45.500.633.186	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất (3)	130.970.146.436	130.970.146.436	125.430.638.890	-
+ Gốc cho vay	88.338.390.157	88.338.390.157	86.708.390.157	-
+ Lãi cho vay	42.631.756.279	42.631.756.279	38.722.248.733	-
Các tổ chức khác	56.804.042.093	45.263.489.401	41.389.239.070	(11.540.552.692)
+ Gốc cho vay	32.956.694.445	21.416.141.753	13.380.552.692	(11.540.552.692)
+ Lãi cho vay	23.847.347.648	23.847.347.648	28.008.686.378	-
Cộng (*)	1.101.481.473.776	1.089.940.921.084	1.026.381.268.418	(11.540.552.692)
			1.014.840.715.726	(11.540.552.692)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc và còn lại từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP với mức lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 5,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,7%/năm đến 5,0%/năm). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một phần khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được thể chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20).

(2) Công ty có khoản cho vay đối với bên liên quan với giá trị là 799.710.684.419 VND tại ngày lập báo cáo tài chính. Khoản vay được thực hiện theo các Hợp đồng vay và phụ lục đính kèm, có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 9,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm) và được thực hiện theo các điều khoản thỏa thuận giữa các bên. Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức lãi suất áp dụng không chênh lệch đáng kể so với mặt bằng lãi suất thị trường tại thời điểm giao dịch và khoản vay có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi.

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

(3) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất vay theo các hợp đồng vay theo các hợp đồng vay vốn và các phụ lục đính kèm. Thời hạn đáo hạn: 12 tháng. Lãi suất 10,5%/năm. Số dư tại ngày 30/6/2026 là: 130.970.146.436 VND.

(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được tổng số tiền lãi của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất là: 36.434.316.099 VND. Số dư lãi cho vay và lãi dự thu còn lại được đảm bảo bằng cổ phần của các bên thứ ba.

Tất cả các khoản cho vay trên có lãi suất dao động từ 9,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 11,5%/năm).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/6/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty con		2.270.706.983.643	2.245.464.513.603	(25.242.470.040)		2.270.706.983.643	2.203.650.512.413	(67.056.471.230)
+ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (1)	100,00	70.000.000.000	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	70.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (2)	94,44	85.000.000.000	85.000.000.000	-	94,44	85.000.000.000	85.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (3)	99,89	234.112.145.583	228.675.040.703	(5.437.104.880)	99,89	234.112.145.583	187.521.052.778	(46.591.092.805)
+ Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuộc (4)	82,07	261.645.224.000	261.645.224.000	-	82,07	261.645.224.000	261.645.224.000	-
+ Công ty Cổ phần Mai Lan (5)	65,20	105.534.512.410	105.534.512.410	-	65,20	105.534.512.410	105.534.512.410	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (6)	95,00	680.940.335.000	665.329.226.182	(15.611.108.818)	95,00	680.940.335.000	665.309.003.044	(15.631.331.956)
+ Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (7)	96,30	820.031.766.650	816.027.868.044	(4.003.898.606)	96,30	820.031.766.650	815.387.167.914	(4.644.598.736)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (8)	61,00	13.443.000.000	13.252.642.264	(190.357.736)	61,00	13.443.000.000	13.253.552.267	(189.447.733)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		593.349.000.000	593.349.000.000	-		-	-	-
+ Công ty Cổ phần Dầu tư Tin Nghĩa - Á Châu (9)	36,63	593.349.000.000	593.349.000.000	-		-	-	-
b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		442.796.839.635	406.175.472.955	(36.621.366.680)		502.774.599.410	502.759.647.826	(14.951.584)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	1,41	22.081.940.500	22.081.940.500	-	1,41	22.081.940.500	22.081.940.500	-
+ Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	(14.951.584)	0,62	14.951.584	-	(14.951.584)
+ Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	0,49	11.946.606.000	11.946.606.000	-	0,49	11.946.606.000	11.946.606.000	-
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (10)	4,71	369.903.041.551	369.903.041.551	-	6,94	468.731.101.326	468.731.101.326	-
+ Công ty Cổ phần Máy Tiên Phát (11)	11,02	38.850.300.000	2.243.884.904	(36.606.415.096)		-	-	-
Cộng	-	3.306.852.823.278	3.244.988.986.558	(61.863.836.720)	-	2.773.481.583.053	2.706.410.160.239	(67.071.422.814)

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- (1) Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ 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 số 0305829634 cấp lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 35 ngày 19 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Tài chính và Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh) cấp về thay đổi người đại diện pháp luật. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (2) Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là "Công ty") chính thức hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313552626 ngày 26 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 16 vào ngày 20 tháng 2 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (3) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0310195302, đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và thay đổi lần thứ 14 ngày 23 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về thay đổi địa chỉ trụ sở chính và thay đổi người đại diện pháp luật. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (4) Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc (tiền thân là Công ty TNHH) được thành lập và hoạt động lần đầu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH số 0311349756 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 18 tháng 11 năm 2011 và đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10 vào ngày 18 tháng 6 năm 2024 về thay đổi người đại diện pháp luật. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (5) Công ty Cổ phần Mai Lan (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302694361, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 8 năm 2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và người đại diện pháp luật của Công ty. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305466229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 01 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 cấp ngày 27 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (7) Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400657801 cấp lần đầu vào ngày 23 tháng 9 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19 tháng 01 năm 2026 do Sở tài chính thành phố Đà Nẵng cấp về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- Công ty đã sử dụng toàn bộ khoản đầu tư trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Công ty con này.
- (8) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản TTC Land Hưng Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315544652 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 3 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 cấp ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc thay đổi người đại diện pháp luật. Trong kỳ, Công ty con này hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.
- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (gọi tắt là "Công ty") 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, Công ty 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 Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu tại 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2023/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(10) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty 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. Công ty 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. Công ty đã ghi nhận lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là: 820.479 VND.

Từ các giao dịch trên, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân giảm từ 6,94% xuống còn 5,53%. Đồng thời, ngay sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thực hiện tăng vốn điều lệ trong kỳ, tuy nhiên Công ty không thực hiện góp thêm. Theo các sự kiện trên, dẫn đến tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân có giảm từ 6,94% xuống còn 4,71%.

(11) Theo Nghị quyết HĐQT và Hợp đồng nhận chuyển nhượng, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phần tương ứng với 11,02% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn với giá trị chuyển nhượng là 38.850.300.000 VND.

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

c. Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Điều chỉnh tăng khác	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/6/2026
Ngắn hạn	11.540.552.692	-	-	-	-	11.540.552.692
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	11.540.552.692	-	-	-	-	11.540.552.692
Dài hạn	67.071.422.814	36.607.325.099	-	(41.814.911.193)	-	61.863.836.720
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	67.071.422.814	36.607.325.099	-	(41.814.911.193)	-	61.863.836.720
Cộng	78.611.975.506	36.607.325.099	-	(41.814.911.193)	-	73.404.389.412

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (1)	40.757.891.512	-	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 (2)	23.909.892.689	-	23.909.892.689	-
Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình (3)	47.523.903.054	-	48.070.260.567	-
Các khách hàng khác (4)	71.884.396.142	(10.964.517.846)	90.424.708.468	(10.946.298.431)
Cộng (*)	184.076.083.397	(10.964.517.846)	162.404.861.724	(10.946.298.431)
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	70.845.521.635	-	36.938.166.204	-
Phải thu khách hàng khác	113.230.561.762	(10.964.517.846)	125.466.695.520	(10.946.298.431)
Cộng	184.076.083.397	(10.964.517.846)	162.404.861.724	(10.946.298.431)

(1) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, bao gồm:

- Khoản phải thu phát sinh từ hoạt động cho thuê 7 nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thành Thành Công theo các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng.
- Khoản phải thu phát sinh từ hoạt động thi công nhà xưởng xây sẵn thuộc Dự án Khu công nghiệp Thành Thành Công theo các Hợp đồng tổng thầu.
- Khoản phải thu phát sinh từ hoạt động môi giới bất động sản tại Khu công nghiệp Thành Thành Công, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới. Theo thỏa thuận, Công ty được hưởng phí môi giới tương đương 2% giá trị từng hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ký kết với khách hàng.

(2) 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.

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

(4) Khoản phải thu các khách hàng khác chủ yếu là các khoản phải thu chi phí thi công, xây dựng và dịch vụ phát sinh theo hợp đồng.

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	218.702.456.792	-	1.114.625.253.889	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (1)	60.322.981.800	-	61.805.981.800	-
Công ty Cổ phần Nội Thất 68 (2)	152.227.000.000	-	152.227.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	498.610.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	-	358.085.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.152.474.992	-	43.897.272.089	-
b. Dài hạn	242.386.417.634	-	242.386.417.634	-
Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (3)	227.355.785.711	-	227.355.785.711	-
Các nhà cung cấp khác	15.030.631.923	-	15.030.631.923	-
Cộng (*)	461.088.874.426	-	1.357.011.671.523	-
(*) Trong đó:				
Trả trước cho người bán là bên liên quan	62.300.627.277	-	562.826.452.333	-
Các nhà cung cấp khác	398.788.247.149	-	794.185.219.190	-
Cộng	461.088.874.426	-	1.357.011.671.523	-

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

(1) Khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín với giá trị là 60.322.981.800 VND để tiếp thị dự án Vịnh Đàm theo hợp đồng và phụ lục đính kèm.

(2) 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.

(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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	1.201.025.338.242	(17.116.430.252)	223.539.168.705	(17.116.430.252)
Phải thu tạm ứng cho nhân viên (1)	103.731.674.505	-	51.861.875.004	-
Bà Nguyễn Thị Thu Ngân	73.046.089.205	-	22.053.692.600	-
Bà Nguyễn Thị Thảo	21.600.589.704	-	10.622.250.000	-
Các cá nhân khác	9.084.995.596	-	19.185.932.404	-
Phải thu ủy thác đầu tư	36.568.452.227	-	36.503.652.227	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	41.364.699.311	-	66.858.420.585	-
Ký cược, ký quỹ	53.000.000	-	53.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (2)	962.159.700.003	-	25.109.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	768.925.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	164.735.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	28.499.700.003	-	25.109.000.000	-
Phải thu khác	57.147.812.196	(17.116.430.252)	43.153.220.889	(17.116.430.252)
b. Dài hạn	1.736.484.068.774	-	1.817.878.106.664	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (3)	1.560.203.365.551	-	1.631.843.696.995	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.499.058.780.590	-	1.281.699.112.034	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	-	289.000.000.000	-
Các khách hàng khác	61.144.584.961	-	61.144.584.961	-
Đặt cọc để thực hiện dự án (4)	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ (5)	134.280.703.223	-	144.034.409.669	-
Cộng (*)	2.937.509.407.016	(17.116.430.252)	2.041.417.275.369	(17.116.430.252)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	2.453.934.663.470	-	1.774.231.718.631	-
Phải thu các đối tượng khác	483.574.743.546	(17.116.430.252)	267.185.556.738	-
Cộng	2.937.509.407.016	(17.116.430.252)	2.041.417.275.369	-

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

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

c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

(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, bà Nguyễn Thị Thu Ngân đã hoàn ứng lại cho Công ty 45.000.000.000 VND.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

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, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền này.

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, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền 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, Công ty 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.

(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. Công ty đã sử dụng toàn bộ nguồn thu từ phát hành trái phiếu để thực hiện hợp tác đầu tư dự án trên. Vì vậy, hai bên đã 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. Công ty 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 kinh doanh trên dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại phường Hòa Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		30/6/2026		01/01/2026		
a. Nợ phải thu ngắn hạn						
Chỉ tiêu	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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.003.855.608	39.337.762		11.015.292.408	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	528.268.331	39.337.762	Các Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và Các Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	539.705.131	68.993.977	Các Khoản phải thu quá hạn từ 2 - 3 năm và Các Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Cho vay	11.540.552.692	-		11.540.552.692	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	11.540.552.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi	11.540.552.692	-	Khoản phải thu không có khả năng thu hồi

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi 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
Phải thu khác	17.116.430.252	-		17.116.430.252	-	
Bà Lê Thị Giàu	5.121.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.121.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần BM Windows	5.829.479.702	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.829.479.702	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	6.165.950.550	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	6.165.950.550	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Cộng	39.660.838.552	39.337.762		39.672.275.352	68.993.977	
6. b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu						
Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026			Điều chỉnh		30/6/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	10.946.298.431	26.225.175	(8.005.760)	-		10.964.517.846
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	11.540.552.692	-	-	-		11.540.552.692
Phải thu khác ngắn hạn	17.116.430.252	-	-	-		17.116.430.252
Cộng	39.603.281.375	26.225.175	(8.005.760)	-		39.621.500.790

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	1.094.396	-	1.094.396	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	931.870.594.986	(6.571.109.430)	922.626.941.219	(6.571.109.430)
- Bất động sản xây dựng dở dang (ii)	843.438.695.916	(1.452.739.841)	851.557.736.321	(1.452.739.841)
- Bất động sản đã xây dựng hoàn thành	3.874.564.918	(1.848.873.950)	3.874.564.918	(1.848.873.950)
- Chi phí dịch vụ dở dang	84.557.334.152	(3.269.495.639)	67.194.639.980	(3.269.495.639)
Hàng hoá bất động sản (iii)	545.873.466.501	-	702.871.449.557	-
Cộng	1.477.745.155.883	(6.571.109.430)	1.625.499.485.172	(6.571.109.430)

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

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

(iii) Hàng hóa bất động sản của Công ty 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 Nhà ở xã hội còn lại thuộc dự án Jamona City thấp hơn giá thành với giá trị là 1.848.873.950 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 đất thuộc các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng TMCP (xem thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	1.263.025.191	1.312.276.533
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.263.025.191	1.312.276.533
b. Dài hạn	526.440.440.993	533.215.946.173
Chi phí môi giới	335.150.564.208	341.818.912.312
Chi phí thuê đất, mặt bằng (1)	92.082.158.263	93.761.101.351
Chi phí thuê lại quyền sử dụng đất (2)	89.203.183.136	90.575.539.796
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.918.760.998	3.974.618.326
Các khoản khác	3.085.774.388	3.085.774.388
Cộng	527.703.466.184	534.528.222.706

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

(2) Đây là khoản thuê lại Quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, mục đích để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 26/12/2058. 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.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	487.164.990	2.536.092.728	10.707.800.855	13.731.058.573
Mua trong kỳ	-	-	208.733.703	208.733.703
Số dư cuối kỳ	487.164.990	2.536.092.728	10.916.534.558	13.939.792.276
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	487.164.990	1.388.812.680	10.520.185.130	12.396.162.800
Khấu hao trong kỳ	-	181.149.480	115.029.725	296.179.205
Số dư cuối kỳ	487.164.990	1.569.962.160	10.635.214.855	12.692.342.005
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	1.147.280.048	187.615.725	1.334.895.773
Số dư cuối kỳ	-	966.130.568	281.319.703	1.247.450.271

* 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: 10.727.859.845 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	19.317.961.816	19.317.961.816
Số dư cuối kỳ	19.317.961.816	19.317.961.816
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	15.036.537.582	15.036.537.582
Khấu hao trong kỳ	846.676.440	846.676.440
Số dư cuối kỳ	15.883.214.022	15.883.214.022
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	4.281.424.234	4.281.424.234
Số dư cuối kỳ	3.434.747.794	3.434.747.794

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

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và vật kiến trúc (bao gồm QSDĐ)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.607.397.267.226	1.607.397.267.226
Mua mới trong kỳ	238.123.360	238.123.360
Thanh lý, nhượng bán	(8.388.496.793)	(8.388.496.793)
Số dư đầu kỳ	1.599.246.893.793	1.599.246.893.793
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	193.226.367.360	193.226.367.360
Khấu hao trong kỳ	34.294.849.794	34.294.849.794
Thanh lý, nhượng bán	(2.342.532.766)	(2.342.532.766)
Số dư đầu kỳ	225.178.684.388	225.178.684.388
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	1.414.170.899.866	1.414.170.899.866
Số dư đầu kỳ	1.374.068.209.405	1.374.068.209.405

- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 847.832.545.962 VND (tại Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc, xem thuyết minh V.20 Vay và nợ thuê tài chính).

Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 141.287.213.187 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 139.091.961.870 VND). Chi phí trực tiếp phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư trong 6 tháng đầu năm 2026 là 61.178.428.090 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 62.589.800.718 VND).

Một phần bất động sản đầu tư của Công ty đang dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng.

Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các công trình dự án khác (*)	15.653.617.201	15.653.617.201	15.328.417.201	15.328.417.201
Cộng	15.653.617.201	15.653.617.201	15.328.417.201	15.328.417.201

(*) Một số công trình, dự án khác đã chậm tiến độ thực hiện dự án do vướng mắc pháp lý khó khăn trong việc điều chỉnh ranh giao đất nên được phân loại từ chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn qua.

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

13. Tài sản ngắn hạn khác

	30/6/2026	01/01/2026
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế giao dịch	99.406.959.002	23.344.299.824
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng - 3 tháng (lãi suất từ 3,25% - 4,75%)	99.406.959.002	23.344.299.824
Gốc tiền gửi	99.259.378.628	23.344.299.824
Lãi tiền gửi	147.580.374	-
Cộng	99.406.959.002	23.344.299.824

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	21.945.971.201	27.868.616.757
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	23.659.102.562	30.277.425.019
Các nhà cung cấp khác	44.473.767.980	48.854.585.893
Cộng (*)	90.078.841.743	107.000.627.669

(*) Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan	62.003.495.876	46.900.354.816
Các nhà cung cấp khác	28.075.345.867	60.100.272.853
Cộng	90.078.841.743	107.000.627.669

Số dư các khoản phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3b - Số dư với các bên liên quan.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (1)	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín (2)	157.300.000.000	127.300.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	56.953.205.618
Các khách hàng khác (3)	262.892.619.811	289.586.829.638
Cộng (*)	508.826.069.608	562.473.485.053

(*) Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	250.396.785.845	181.512.924.515
Các khách hàng khác	258.429.283.763	380.960.560.538
Cộng	508.826.069.608	562.473.485.053

Số dư các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3b - Số dư với các bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn (tiếp theo)

(1) Đây là nhận tiền trước của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín theo Hợp đồng mua bán tầng thương mại thuộc Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ để chuyển nhượng các sản thương mại tại tầng 3, tầng 5 và tầng 6 thuộc Block D, Tòa nhà Belleza. Tại thời điểm lập báo cáo, hai bên vẫn chưa hoàn tất việc bàn giao hồ sơ pháp lý liên quan đến các sản thương mại.

(2) Trong đó đang bao gồm:

Khoản nhận trả trước từ Công ty Cổ phần 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 của Công ty. Đến ngày 30/6/2026, Công ty 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, Công ty 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, Công ty nhận trả trước với số tiền 30.000.000.000 VND.

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.213.949.078	21.447.647.343	21.447.647.343	1.213.949.078
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.564.249.277	7.753.500.679	16.118.125.805	8.199.624.151
Thuế thu nhập cá nhân	1.067.259.317	2.752.712.283	1.845.291.238	1.974.680.362
Phí, lệ phí và các khoản khác	29.425.139	521.004.426	337.170.817	213.258.748
Cộng	18.874.882.811	32.474.864.731	39.748.235.203	11.601.512.339

17. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn

Chi phí xây dựng dự án

Chi phí lãi vay

Các khoản trích trước khác

b. Dài hạn

Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)

Cộng

	30/6/2026	01/01/2026
	336.143.445.886	331.111.065.375
	232.724.266.452	241.024.212.408
	70.371.819.920	56.674.967.534
	33.047.359.514	33.411.885.433
	65.422.330.408	69.487.059.998
	65.422.330.408	69.487.059.998
	401.565.776.294	400.598.125.373

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2026	01/01/2026
18. Doanh thu chờ phân bổ		
a. Ngắn hạn	180.873.069.036	121.010.378.494
Doanh thu cho thuê tài sản chờ phân bổ (i)	121.161.506.529	121.010.378.494
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	59.711.562.507	-
b. Dài hạn	492.328.526.813	562.454.316.159
Doanh thu cho thuê tài sản chờ phân bổ (i)	458.856.514.893	522.503.850.319
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	33.472.011.920	39.950.465.840
Cộng	673.201.595.849	683.464.694.653

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

	30/6/2026	01/01/2026
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	538.653.533.501	655.088.494.744
Tiền nhận đặt cọc mua căn hộ (i)	419.462.230.226	424.831.521.971
Các khoản được chi hộ, thu hộ	60.773.084.041	80.797.254.397
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	60.322.981.800	61.805.981.800
- Các khách hàng khác	450.102.241	18.991.272.597
Quỹ bảo trì chung cư	9.689.839.548	19.348.890.344
Nhận ký quỹ, ký cược	26.551.575.350	27.027.363.150
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	25.200.000.000	25.200.000.000
- Các khách hàng khác	1.351.575.350	1.827.363.150
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	3.707.395.000	3.707.395.000
Phải trả từ thanh lý hợp đồng	-	79.059.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.469.409.336	20.317.069.882
b. Dài hạn	64.075.534.943	62.516.244.752
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.075.534.943	62.516.244.752
Cộng (*)	602.729.068.444	717.604.739.496

(*) Trong đó:

Phải trả khác là các bên liên quan

Phải trả các bên khác

Cộng

Số dư các khoản phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3b - Số dư với các bên liên quan.

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuế tài chính

Khoản mục	Trong kỳ			Vay và nợ dài hạn đến hạn trả/ Phân loại lại	01/01/2026
	30/6/2026	Tăng	Giảm		
a. Vay ngắn hạn	1.628.670.958.109	1.432.110.503.082	(1.136.595.197.223)	178.582.879.420	1.154.572.772.830
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (1a)	1.076.999.318.673	927.523.518.904	(641.984.874.045)	178.582.879.420	612.877.794.394
Vay ngắn hạn bên liên quan (2)	182.594.000.000	427.440.000.000	(404.357.339.000)	(14.763.500.000)	174.274.839.000
Vay ngắn hạn bên thứ ba (3)	369.077.639.436	77.146.984.178	(90.252.984.178)	14.763.500.000	367.420.139.436
b. Vay dài hạn	1.985.544.801.242	214.405.000.000	-	(178.582.879.420)	1.949.722.680.662
Trái phiếu thường dài hạn (4)	850.000.000.000	-	-	-	850.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (1b)	1.135.544.801.242	214.405.000.000	-	(178.582.879.420)	1.099.722.680.662
Cộng	3.614.215.759.351	1.646.515.503.082	(1.136.595.197.223)	-	3.104.295.453.492

1. Vay Ngân hàng

Bên cho vay

Dư nợ tại ngày	
30/6/2026	01/01/2026

a. Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả

Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Ngân hàng TMCP Nam Á

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả

Ngân hàng TMCP Nam Á

Ngân hàng TMCP Phương Đông

Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc

Cộng

651.465.719.044	257.100.336.714
223.612.226.431	224.666.109.492
16.173.140.179	23.613.000.335
11.680.352.434	8.821.226.887
400.000.000.000	-
425.533.599.629	355.777.457.680
13.572.000.000	13.572.000.000
353.561.599.629	283.805.457.680
58.400.000.000	58.400.000.000
1.076.999.318.673	612.877.794.394

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Vay Ngân hàng

Bên cho vay

b. Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng TMCP Nam Á

Ngân hàng TMCP Phương Đông

Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc

Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Cộng

Thuyết minh chi tiết khoản vay từ Ngân hàng

Bên cho vay

Số dư (VNĐ)

Thời hạn vay

Lãi suất

Hình thức đảm bảo

Dư nợ tại ngày

30/6/2026

01/01/2026

1.135.544.801.242

1.099.722.680.662

57.677.000.000

64.463.000.000

279.267.801.242

265.459.680.662

740.600.000.000

769.800.000.000

58.000.000.000

-

1.135.544.801.242

1.099.722.680.662

- Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại chung cư Carillon; quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Sơn, Tp. Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh của các bên liên quan.

- Thửa đất tại xã Phước Vĩnh An, Tp. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của một bên thứ ba.

- Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh của một bên liên quan.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho;

- Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh chi tiết khoản vay từ Ngân hàng				
Bên cho vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Số dư (VND)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11,2%/năm	Từ 02/2026 đến 02/2027	400.000.000.000	- 19.778.300 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (bên liên quan); - Bảo lãnh thanh toán của các bên thứ ba.
Ngân hàng TMCP Phương Đông	12,3% - 14,7%/năm	Từ 10/2020 đến 10/2030	632.829.400.871	- Quyền sử dụng đất; tài sản hình thành trong tương lai phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại dự án Trung Tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng thuộc sở hữu của một bên thứ ba; cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; quyền sử dụng đất tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang thuộc sở hữu của một bên liên quan. - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Công ty và bên liên quan; Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm thuộc sở hữu của một bên liên quan.
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	9,5% - 14,5%/năm	Từ 03/2025 đến 03/2040	799.000.000.000	- 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 Công ty. - Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh của Công ty.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	11,34%/năm	Từ 01/2026 đến 12/2030	58.000.000.000	- Quyền tài sản phát sinh từ Quyền sử dụng đất, quyền khai thác và công trình xây dựng trên đất tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Tổng cộng			2.212.544.119.915	

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

2. Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay

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

Bà Huỳnh Bích Ngọc

Công ty Cổ phần Mai Lan

Cộng

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

Các khoản vay từ các bên liên quan trên theo các hợp đồng và phục lục đính kèm, có thời hạn dưới 12 tháng với lãi suất dao động từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 7,5%/năm đến 10,5%/năm).

3. Vay bên thứ ba

Bên cho vay

Bà Trương Thị Ngọc Hiền

Các bên thứ ba khác

Cộng

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

Dư nợ tại ngày	
30/6/2026	01/01/2026
50.000.000.000	68.930.000.000
-	20.000.000.000
112.572.000.000	59.439.339.000
19.440.000.000	10.560.000.000
-	14.763.500.000
582.000.000	582.000.000
182.594.000.000	174.274.839.000

Dư nợ tại ngày	
30/6/2026	01/01/2026
92.000.000.000	72.000.000.000
277.077.639.436	295.420.139.436
369.077.639.436	367.420.139.436

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Dư nợ tại ngày	
30/6/2026	01/01/2026
850.000.000.000	850.000.000.000
850.000.000.000	850.000.000.000
850.000.000.000	850.000.000.000
850.000.000.000	850.000.000.000

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 - Phai thu khác)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025						
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	507.056.071.051	5.323.138.277.385
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	37.324.805.092	37.324.805.092
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2025	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	541.980.876.143	5.358.063.082.477
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026						
Số dư tại ngày 01/01/2026	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	627.315.116.728	5.443.397.323.062
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	28.674.783.789	28.674.783.789
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư tại ngày 30/6/2026	4.305.950.360.000	332.633.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	653.589.900.517	5.469.672.106.851

21. Vốn chủ sở hữu

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/6/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	22,68%	976.788.410.000	976.788.410.000
Ông Đặng Hồng Anh	9,29%	400.050.080.000	400.050.080.000
Bà Trương Thị Ngọc Hiền	5,76%	247.930.230.000	-
Các cổ đông khác	62,27%	2.681.181.640.000	2.929.111.870.000
Cộng	100,00%	4.305.950.360.000	4.305.950.360.000
		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
Vốn góp của chủ sở hữu		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 được phép phát hành			
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

22. Các khoản mục Báo cáo tình hình tài chính

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	
<i>Từ 1 năm trở xuống</i>		32.434.283.323	20.168.713.327	
<i>Từ 1 năm đến 5 năm</i>		28.240.423.869	57.799.566.635	
<i>Trên 5 năm</i>		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 (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Tiền gửi có kỳ hạn	77.165.483.201			
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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	7.640.000.000	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Nam Á	Ngân hàng TMCP Nam Á	Tháng 8/2026 Tháng 9/2031
19.778.300 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	593.349.000.000	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Tháng 02/2027
Toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	820.031.766.650	Khoản vay tại Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	Tháng 02/2036
Quyền sở hữu tài sản, quyền tài sản đối với các sản thương mại các Dự án của Công ty	253.531.581.146	Khoản vay tại Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	Tháng 02/2036
Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê kho số 10A/2024/HĐCTK/TT - TTCLAND giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	125.462.407.673	Khoản vay của Ngân hàng TMCP Nam Á	Ngân hàng TMCP Nam Á	Tháng 11/2026 Tháng 9/2031
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.	87.801.569.711	Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	Tháng 3/2040
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 của Công ty.	760.030.976.251	Khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc	Tháng 3/2040
Cộng	2.717.372.784.632			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 30/6/2026, Công ty 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, Công ty vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

23. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/6/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	-	-	-	104.361.416.233
Cộng	-	-	-	104.361.416.233

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	12.898.213.286
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu từ bán hàng hóa	7.755.885.101	141.662.235.800
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	141.287.213.187	139.091.961.870
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	109.241.219.886	159.634.269.594
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	21.017.554.771	15.879.286.418
Cộng	279.301.872.945	469.165.966.968

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	313.990.880	56.450.000
Cộng	313.990.880	56.450.000

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	-	12.898.213.286
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	7.755.885.101	141.605.785.800
Doanh thu thuần từ dịch vụ cho thuê	141.287.213.187	139.091.961.870
Doanh thu thuần từ dịch vụ xây dựng	109.241.219.886	159.634.269.594
Doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản	20.703.563.891	15.879.286.418
Cộng	278.987.882.065	469.109.516.968

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giá vốn hàng bán

Giá vốn từ dịch vụ kinh doanh bất động sản
Giá vốn từ bán hàng hóa
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

6 tháng đầu
năm 2025

- 33.197.998.484
7.755.885.101 141.454.235.800
61.178.428.090 62.589.800.718
99.449.910.912 153.456.840.045
19.696.447.745 13.415.917.337
188.080.671.848 404.114.792.384

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 tháng đầu
năm 2025

6.796.638.572 -
6.048.996.248 -
747.642.324

6. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi

Lãi cho vay

Lãi từ sử dụng vốn (i)

Lãi chuyển nhượng vốn và lãi từ hoạt động đầu tư

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

6 tháng đầu
năm 2025

2.532.832.603 1.590.461.386
59.664.213.531 53.745.208.026
31.727.009.202 16.453.774.076
17.350.225 63.704.649.863
93.941.405.561 135.494.093.351

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

(i) Lãi từ sử dụng vốn phát sinh theo các văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt các hợp đồng mua bán công trình xây dựng tại Dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm (Selavia) với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân"). Theo đó, Công ty được hưởng mức sử dụng vốn dựa trên khoản tiền mà Công ty đã chi trả cho Toàn Hải Vân, với mức lãi suất sử dụng vốn là 7,7%/năm. Trong kỳ, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền lãi từ sử dụng vốn này.

7. Chi phí tài chính

Chi phí đi vay

Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính

Chi phí lãi hợp tác kinh doanh

Các khoản chi phí tài chính khác

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

6 tháng đầu
năm 2025

122.829.745.860 108.806.655.386
(5.207.586.094) 5.564.373.707
2.763.513.166 2.526.212.290
3.894.293.838 613.296.237
124.279.966.770 117.510.537.620

Các khoản chi phí hoạt động tài chính từ bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí bán hàng

Chi phí cho nhân viên

Chi phí môi giới

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

3.886.810.614

211.817.934

636.981.924

663.480.448

158.034.091

5.557.125.011

6 tháng đầu
năm 2025

3.498.207.320

383.107.261

636.981.924

620.385.592

201.205.571

5.339.887.668

9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý

Chi phí đồ dùng văn phòng

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Thuế, phí và lệ phí

Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí bằng tiền khác

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

16.814.304.799

131.439.630

472.441.321

1.994.370

(7.033.853.471)

7.948.489.732

2.438.973.239

20.773.789.620

6 tháng đầu
năm 2025

14.375.946.855

61.928.563

957.556.451

8.000.000

4.431.201.703

7.899.433.787

1.711.368.801

29.445.436.160

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

10. Thu nhập khác

Lãi từ ủy thác đầu tư

Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng

Thu nhập từ xử lý công nợ

Các khoản thu nhập khác

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

-

226.164.371

1.917.092.518

861.915.893

3.005.172.782

6 tháng đầu
năm 2025

1.031.658.504

220.753.048

-

1.075.305.133

2.327.716.685

11. Chi phí khác

Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ

Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng

Tiền phạt vi phạm hành chính

Các khoản chi phí khác

Cộng

6 tháng đầu
năm 2026

-

1.179.405.131

367.859.291

15.000.593

1.562.265.015

6 tháng đầu
năm 2025

1.274.030.924

1.053.622.879

16.570.858

14

2.344.224.675

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	36.428.284.468	48.176.448.497
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	2.339.218.926	6.081.768.530
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	2.339.218.926	6.081.768.530
Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	2.339.218.926	1.330.029.265
Chi phí lãi vay không được trừ	-	4.751.739.265
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	38.767.503.394	54.258.217.027
4. Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.753.500.679	10.851.643.405
5. Tổng chi phí thuế TNDN (*)	7.753.500.679	10.851.643.405

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Số liệu chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA phát sinh	Chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA đã được sử dụng	Chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2022	Đã quyết toán thuế	29.563.296.695	-	29.563.296.695
Năm 2023	Chưa quyết toán	9.475.302.655	-	39.038.599.350
Năm 2024	Chưa quyết toán	44.370.475.654	-	83.409.075.004
Năm 2025	Chưa quyết toán	-	(24.301.613.875)	59.107.461.129
6 tháng đầu năm 2026	Chưa quyết toán	-	-	59.107.461.129

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

1.1. Rủi ro lãi suất

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

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

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

1.4. Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

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

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

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

Tiền bị hạn chế sử dụng

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng với giá trị 99.406.959.002 VND (tại ngày 31/12/2025 là 23.344.299.824 VND). Khoản tiền này được phong tỏa theo yêu cầu của ngân hàng nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty. Thời hạn phong tỏa cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Cộng

6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1.646.515.503.082	1.805.662.903.706
<u>1.646.515.503.082</u>	<u>1.805.662.903.706</u>

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường
Cộng

6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1.136.595.197.223	1.513.858.151.197
1.136.595.197.223	1.513.858.151.197

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

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

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư 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 con trực tiếp và Công ty liên kết (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)

2. Cổ đông lớn (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)

3. Cùng quản lý chủ chốt (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)

4. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

5. Các bên liên quan khác

Danh sách bên liên quan như sau

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc

Công ty Cổ phần Mai Lan

Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm

Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền

Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công

Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty con (đã giải thể ngày 09/7/2026)

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty liên kết

Cổ đông lớn

Cùng quản lý chủ chốt

Cùng quản lý chủ chốt

Cùng quản lý chủ chốt

Cùng quản lý chủ chốt

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Danh sách bên liên quan như sau

Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D
Công ty Cổ phần Thương Mại Thành Thành Công
Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Kết cấu thép Đại Tín
Ông Nguyễn Thành Chương
Bà Huỳnh Bích Ngọc
Ông Nguyễn Thái Sơn
Ông Nguyễn Văn Bánh
Ông Nguyễn Văn Hòa
Ông Tô Hoài Long
Ông Trần Văn An
Ông Võ Thanh Lâm
Bà Đinh Thị Ngọc Trang
Bà Nguyễn Thị Nghi

Mối quan hệ

Cùng quản lý chủ chốt

Cùng quản lý chủ chốt

Bên liên quan khác

Bên liên quan khác

Bên liên quan khác

Cùng quản lý chủ chốt

Chủ tịch HĐQT

Chủ tịch HĐQT trước đây

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT không điều hành kiêm thành viên UBKT

Thành viên độc lập kiêm Chủ tịch UBKT

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/4/2026)

Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 23/4/2026)

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/5/2026)

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

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

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

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán			3.644.418.768	2.729.901.691
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	Lương, thưởng thù lao	935.037.600	767.518.800
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/4/2025)	Lương, thưởng thù lao	-	253.846.155
Ông Nguyễn Văn Bánh	Thành viên HĐQT không điều hành, Thành viên UBKT	Lương, thưởng thù lao	535.037.604	267.518.802
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT	Lương, thưởng thù lao	535.037.604	267.518.802
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT	Lương, thưởng thù lao	819.652.980	409.826.490

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
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
			599.838.000	564.857.765

2. Ban Tổng Giám đốc

Ông Võ Thanh Lâm	Tổng Giám đốc	Lương, thưởng thù lao	599.838.000	564.857.765
------------------	---------------	-----------------------	-------------	-------------

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung nghiệp vụ	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		70.845.521.635	36.938.166.204
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	15.106.094.793	15.026.894.793
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	101.334.750	101.758.250
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	12.419.685.000	5.123.411.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.298.905.103	749.252.053
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	-	15.794.102.831
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	29.700.000	9.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	131.910.477	122.322.877
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Thanh lý công cụ dụng cụ	-	10.524.400
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	40.757.891.512	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung nghiệp vụ	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		831.600.739.578	788.954.345.186
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay (gốc + lãi)	779.061.544.051	768.795.462.197
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cho vay (gốc + lãi)	24.108.662.087	20.077.348.728
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Cho vay (gốc + lãi)	28.369.136.165	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Lãi cho vay	61.397.275	61.397.275
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	Lãi cho vay	-	20.136.986
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		62.300.627.277	562.826.452.333
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Nhận cung cấp dịch vụ	60.322.981.800	61.805.981.800
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Hứa chuyển nhượng cổ phần	-	499.042.825.056
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Nhận cung cấp dịch vụ	1.977.645.477	1.977.645.477
4. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác		2.453.934.663.470	1.774.231.718.631
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.499.058.780.590	1.281.699.112.034
	Phải thu từ thanh lý	3.390.700.003	-
	Khác	933.500.700	933.500.700
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	289.000.000.000
	Phải thu từ thanh lý	768.925.000.000	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn hợp tác kinh doanh	32.977.525.644	58.471.246.918
	Khác	2.508.980.670	2.508.980.670
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Ký quỹ	2.819.548.800	2.819.548.800

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung nghiệp vụ	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026

4. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Ký quỹ	125.462.407.673	135.216.114.119
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	2.701.835.902	476.961.640
	Chi hộ	12.050.129.738	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ký quỹ	256.253.750	256.253.750
Công ty Cổ phần Mai Lan	Ký quỹ	2.850.000.000	2.850.000.000
		62.003.495.876	46.900.354.816

5. Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Nhận chuyển nhượng vốn	3.807.043.097	3.807.043.097
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	21.945.971.201	27.868.616.757
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	3.038.009.760	1.570.326.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.157.460.621	4.157.460.621
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.871.911.580	2.731.150.806
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	478.997.055	478.997.055
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	Mua hàng hóa và dịch vụ	45.000.000	9.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	7.760.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	6.270.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	23.659.102.562	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung nghiệp vụ	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
6. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		250.396.785.845	181.512.924.515
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	35.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	-	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 Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Cung cấp dịch vụ	4.463.336.048	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Cung cấp hàng hóa	90.300.000.000	-
	Hứa mua	37.000.000.000	-
	Hứa mua	30.000.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		147.357.238.290	221.358.267.724
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	60.322.981.800	61.805.981.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Đặt cọc	34.427.090.143	34.427.090.143
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Đặt cọc	25.200.000.000	104.259.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	5.937.491.499	5.937.491.499
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Đặt cọc	5.000.000.000	5.000.000.000
	Đặt cọc/Giữ chỗ	7.287.674.848	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Khác	100.000.000	603.854.906
	Thu hộ	-	242.849.376

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung nghiệp vụ	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		182.594.000.000	174.274.839.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	50.000.000.000	68.930.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Vay	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Vay	112.572.000.000	59.439.339.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Vay	582.000.000	582.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	Vay	19.440.000.000	10.560.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	-	14.763.500.000

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

c. 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
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	135.748.542.297	198.016.942.922
Cung cấp dịch vụ	135.748.542.297	198.016.942.922
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	135.000.000	108.348.600
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	1.930.777.089	2.202.298.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	289.626.459	254.795.494
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	875.877.852	1.420.237.665
Công ty Cổ phần Mai Lan	54.000.000	35.339.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	72.000.000	36.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	6.478.453.920	6.978.453.920
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	250.886.000	213.785.478
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	13.469.340.000	13.469.340.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	110.885.980.977	11.874.982.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	1.306.600.000	161.423.360.503

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Chi phí mua dịch vụ	22.336.017.850	26.759.096.593
Nhận cung cấp dịch vụ	22.336.017.850	26.759.096.593
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	6.755.269.579	4.877.112.953
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	2.537.481.276	5.716.636.769
Công ty Cổ phần Mai Lan	119.322.156	3.647.248.337
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.122.421.200	1.122.421.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.408.966.000	1.054.724.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	1.467.635.112	1.442.836.363
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	57.916.667	31.111.111
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	8.867.005.860	8.867.005.860
3. Doanh thu hoạt động tài chính	71.291.687.584	56.783.599.365
Lãi từ cho vay	39.564.678.382	40.329.825.289
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.069.638.359	5.478.123
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	-	29.608.562
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	745.136.165	3.056.896.931
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	37.749.903.858	37.237.841.673
Lãi từ sử dụng vốn	31.727.009.202	16.453.774.076
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	31.727.009.202	16.453.774.076

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

c. 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
4. Chi phí tài chính	3.740.185.304	22.679.520.979
Chi phí đi vay	3.740.185.304	22.679.520.979
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	1.173.042.410
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	25.974.739	313.792.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.558.449.317	2.777.605.479
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	1.554.104.262	6.599.032.712
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	137.068.493	10.851.259.785
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	444.451.507	154.978.629
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	-	10.958.904
Bà Huỳnh Bích Ngọc	-	798.850.460

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

Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tiền chi trả nợ vay	404.357.339.000	874.655.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	2.605.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	68.930.000.000	32.280.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	244.307.339.000	359.270.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	80.000.000.000	461.100.000.000
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
2. Tiền thu từ đi vay	427.440.000.000	996.760.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	50.000.000.000	96.060.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	297.440.000.000	429.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	60.000.000.000	459.300.000.000
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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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
3. Tiền thu từ cho vay	13.386.000.000	258.437.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	465.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	-	4.475.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	9.521.000.000	138.367.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	3.400.000.000	115.595.000.000
4. Tiền chi cho vay	48.711.425.000	262.587.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	3.426.675.000	19.043.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	-	4.475.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	37.145.000.000	3.150.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	8.139.750.000	235.919.000.000
5. Tiền chi hợp tác kinh doanh	213.641.931.769	348.092.167.176
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	7.432.422.858	23.177.684.985
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	289.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	206.209.508.911	35.914.482.191
6. Tiền thu từ hợp tác kinh doanh	-	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	180.000.000.000
7. Tiền thu từ chuyển nhượng cổ phần	98.845.410.000	218.625.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	48.841.380.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	218.625.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á - Châu	50.004.030.000	-
8. Tiền chi nhận chuyển nhượng cổ phần	38.850.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	38.850.300.000	-
9. Tiền chi góp vốn	-	179.999.800.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	179.999.800.000
10. Tiền mua tài sản	-	91.159.548.805
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	91.159.548.805
11. Thuê tài sản	-	92.862.800.900
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	92.862.800.900
12. Thu trước	59.711.562.507	42.237.383.786
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	34.499.638.914	11.810.142.408
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	25.211.923.593	30.427.241.378
13. Trả lại hàng hóa	156.997.983.056	125.939.547.341
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	156.997.983.056	125.939.547.341

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Cam kết và nghĩa vụ với bên liên quan

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

d. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Công ty 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).

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quyền và lợi ích được hưởng từ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cổ phần của các bên liên quan để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và trái phiếu từ các Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20 - 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 I.9, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

a. Báo cáo tình hình tài chính riêng

Chỉ tiêu	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC		Trình bày lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Các khoản tương đương tiền	112	58.651.227.493	112	35.306.927.669
2. Tài sản ngắn hạn khác	155	-	165	23.344.299.824
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	68.485.188.957	123	1.026.381.268.418
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			124	(11.540.552.692)
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	342.907.451.564	135	223.539.168.705
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(39.603.281.375)	136	(28.062.728.683)
7. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	838.527.796.602		-
8. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	322.361.866.872	316	331.111.065.375
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	663.837.693.247	320	655.088.494.744
Tổng cộng		2.255.167.943.360		2.255.167.943.360

4. Thông tin so sánh (tiếp theo)

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

Đã được trình bày trước đây theo Thông
tư số 200/2014/TT-BTC

Trình bày lại theo Thông tư số
99/2025/TT-BTC

Chỉ tiêu	Mã số	6 tháng đầu năm 2025	Mã số	6 tháng đầu năm 2025
1. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(5.174.268.564)	50	(10.609.009.265)
2. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	127.806.230.488	60	104.932.708.267
3. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	122.631.961.924	70	94.323.699.002

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Nguyễn Thị Thanh Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Hùng

Tổng Giám đốc

Võ Thanh Lâm