Mẫu số 01-A

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 595/LSG-TCKT | *TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025* |

# CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

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

1. Tên tổ chức:

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC giữa niên độ năm 2025.

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

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

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

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

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có [X] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [X] Không [ ]

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

Có [ ] Không [ ]

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có [ ] Không [ ]

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

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

***Tài liệu đính kèm:***
- BCTC giữa niên độ năm 2025
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

**Trần Thị Minh Tâm**

| CÔNG TY CỔ PHẦN<br>BẤT ĐỘNG SẢN<br>SÀI GÒN VI NA | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
|---|---|
| Số: 594/LSG-TCKT<br>Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ. | *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025* |

**Kính gửi:**

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

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường Chợ Quán, TP. HCM

Mã chứng khoán: LSG

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

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

*ĐVT: VNĐ*

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

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

Trân trọng.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuấn).

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

**Trần Thị Minh Tâm**

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

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

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

RSM

## MỤC LỤC

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

RSM

**RSM Việt Nam**

Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, toà nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

*Số: 168/2025/RSMHN-BCSX*

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

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

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

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

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

### *Kết luận của Kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả kinh doanh giữa niên độ, lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM.
Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng.
Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

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

***Vấn đề cần nhấn mạnh***

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM -CHI NHÁNH HÀ NỘI

**Hoàng Thị Vinh**
**Giám đốc Kiểm toán**
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1
*Thay mặt và đại diện*
**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**
**Thành viên Hãng RSM Quốc tế**

*Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2025*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30/6/2025*

*Đơn vị tính: VND*

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

*Tại ngày 30/6/2025*

*Đơn vị tính: VND*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Minh Tâm** | **Trần Thành Nhơn** | **Ngô Anh Tuấn** |
| **Tổng Giám đốc** | **Kế toán trưởng** | **Người lập** |

*Ngày 07 tháng 8 năm 2025*

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

*Đơn vị tính: VND*

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

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

| Trần Thị Minh Tâm | Trần Thành Nhơn | Ngô Anh Tuấn |
|---|---|---|
| **Tổng Giám đốc** | **Kế toán trưởng** | **Người lập** |

*Ngày 07 tháng 8 năm 2025*

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

*Đơn vị tính: VND*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025 | Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| **1. (Lỗ) trước thuế** | **01** | **5.6** | **(31.140.426.237)** | **(1.051.222.127)** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 5.8 | 72.925.566 | 72.925.566 |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | 5.3 | (50.956.274.557) | (51.396.125.913) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 5.4 | 77.655.784.061 | 47.224.557.941 |
| **3. (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **(4.367.991.167)** | **(5.149.864.533)** |
| - Giảm/(tăng) các khoản phải thu | 09 | | 259.269.470 | (743.487.691) |
| - (Tăng) hàng tồn kho | 10 | | (2.424.211.843) | (34.620.902.942) |
| - (Giảm)/tăng các khoản phải trả | 11 | | (1.525.977.503) | 32.100.069.954 |
| - (Tăng) chi phí trả trước | 12 | | (1.255.840.308) | (1.828.481.778) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (72.160.372.603) | (87.286.545.465) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.6 | (884.113.367) | (1.298.885.246) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (857.131.389) | (591.401.122) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(83.216.368.710)** | **(99.419.498.823)** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | (994.449.594) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác | 23 | | - | (471.000.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 169.500.000.000 | 363.000.000.000 |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (530.000.000.000) |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 944.000.000.000 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 26.246.543.052 | 49.172.940.658 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **195.746.543.052** | **354.178.491.064** |
| **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | | |
| 1. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | 4.11 | (159.000.000.000) | (212.000.000.000) |
| 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (198.067.363) | (218.354.358) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(159.198.067.363)** | **(212.218.354.358)** |
| **LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ** | **50** | | **(46.667.893.021)** | **42.540.637.883** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **4.1** | **72.414.129.935** | **22.438.755.907** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | **4.1** | **25.746.236.914** | **64.979.393.790** |

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Minh Tâm** | **Trần Thành Nhơn** | **Ngô Anh Tuấn** |
| **Tổng Giám đốc** | **Kế toán trưởng** | **Người lập** |

*Ngày 07 tháng 8 năm 2025*

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

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

### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

### 1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

### 2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

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

### 2.2 Năm tài chính

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

### 3.2 Ước tính kế toán

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

### 3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Các khoản phải thu về cho vay

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

### 3.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

### 3.8 Chi phí xây dựng dở dang

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

### 3.9 Các khoản đầu tư tài chính

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

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

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

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

### 3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

### 3.11 Nợ phải trả

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

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

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

### 3.12 Chi phí phải trả

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 3.13 Vốn chủ sở hữu

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

### 3.14 Doanh thu, thu nhập khác

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

***Lãi tiền gửi***

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

***Thu nhập đầu tư***

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

### 3.15 Giá vốn hàng bán

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

### 3.16 Chi phí đi vay

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

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

### 3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

### 3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

### 3.20 Thuế

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 3.20 Thuế (tiếp)

***Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)***

**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)**

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

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

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

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

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Các loại thuế khác***

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

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

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

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

### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 4.2 Phải thu về cho vay

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

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

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

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

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

### 4.3 Phải thu khác

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

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

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

### 4.4 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

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

### 4.10 Phải trả khác

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 4.11 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

Chi tiết các khoản vay như sau:

| Bên cho vay | Hợp đồng | Ngày vay | Hạn trả nợ | Lãi suất (%/năm) | Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam | 22327/21MB/HĐTD ngày 28/10/2021 | 24/11/2021 và 04/01/2022 | 24/11/2025 | 11,86 | ▪ Hạn mức: 2.500 tỷ VND;<br>▪ Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên;<br>▪ Tài sản đảm bảo: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án. |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 4.12 Vốn chủ sở hữu

#### *4.12.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu*

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

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

#### *4.12.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

#### *4.12.3 Cổ phiếu*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

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

### 5.2 Giá vốn hàng bán

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

### 5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

### 5.4 Chi phí tài chính

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

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

### 5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

### 5.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

## 6. THÔNG TIN KHÁC

### 6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan**

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

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

**Số dư với các bên liên quan**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**
*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo*

## 6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

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

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

- Công ty đã có văn bản số 497/LSG-BQLDA ngày 18/6/2025 gửi cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 526/LSG-BQLDA ngày 09/7/2025 cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh để làm rõ một số nội dung pháp lý liên quan đến dự án;

- Ngày 11/7/2025, Công ty đã tham dự buổi họp báo cáo công tác tháo gỡ các dự án vướng mắc theo Giấy mời của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ngày 28/7/2025, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 120/TB-VP kết luận định hướng thống nhất chủ chương xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án;

- Ngày 30/7/2025, Công ty gửi văn bản số 565/LSG-BQLDA cho Sở Tài chính và UBND Thành phố Hồ Chí Minh về báo cáo quá trình triển khai thực hiện dự án theo yêu cầu, làm rõ các nguyên nhân chủ quan và khách quan, đề xuất kiến nghị giải pháp thực hiện trong thời gian tới.

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

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

### 6.3 Số liệu so sánh

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Thị Minh Tâm**<br>**Tổng Giám đốc**<br>*Ngày 07 tháng 8 năm 2025* | **Trần Thành Nhơn**<br>**Kế toán trưởng** | **Ngô Anh Tuấn**<br>**Người lập** |

| SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY | SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM<br>Independence – Freedom – Happiness |
|---|---|
| No: 594 /LSG-TCKT<br>*Regarding the explanation of 10% net profit after tax fluctuations of compared to the same period* | *Ho Chi Minh City, August 13, 2025* |

**To:**

- State Securities Commission of Vietnam;
- Ha Noi Stock Exchange

Company name: Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company.

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Quan market Ward, Hồ Chí Minh City

Stock code: LSG

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure on the stock market.

Based on the half-yearly financial report ending on June 30, 2025, Saigon Vi Na Land Joint Stock Company would like to explain the reason for the fluctuation of more than 10% in profit after tax (PAT) for the first 6 months of 2024 compared to the same period last year, as follows:

*Unit: VNĐ*

| Content | *6 month of 2025* | *6 month of 2024* | Difference | Volatility rate % |
|---|---|---|---|---|
| Total revenue | 52.758.979.557 | 51.398.277.033 | 1.360.702.524 | 2,65% |
| Total expense | 83.899.405.794 | 52.449.499.160 | 31.449.906.634 | 59,96% |
| Net profit before tax | (31.140.426.237) | (1.051.222.127) | (30.089.204.110) | 2862,31% |
| Net profit after tax | (31.161.426.237) | (1.076.222.127) | (30.085.204.110) | 2795,45% |

Profit after tax for the first 6 months of 2025 was a loss of 31.16 billion VND, which is a decrease of 30.09 billion VND compared to the loss of 1.08 billion VND in the first 6 months of 2024.

**Main reasons:**

- During the period, financial investment operating revenue decreased by 0.44 billion VND.
- Financial expenses increased by 30.43 billion VND, mainly due to loan interest costs related to the project, which the Company fully recorded as financial expenses during the period.
- General and administrative expenses increased by 0.20 billion VND.

*Respectful.*

***GENERAL DIRECTOR***

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

**Trần Thị Minh Tâm**

***Recipients:***

- As above;
- Archive: VT , BP.TCKT (Tuan)

Form No. 01-A

| | |
|---|---|
| **SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY** | **SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM**<br>**Independence – Freedom – Happiness** |

*Ho Chi Minh City, 13 August 2025*

No: 595 /LSG-TCKT

# PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENT

***To: Ha Noi Stock Exchange***

*In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company hereby discloses its half-yearly financial report for 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. *Organization name:*
   - *Stock code: LSG*
   - Address: *628-630 Võ Văn Kiệt Street, Quan market Ward, Ho Chi Minh City.*
   - Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
   - Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn
2. *Contents of disclosed information:*

- *Half-yearly financial report for 2025*

  ☒ *Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units)*

  ☐ *Consolidated financial statements(the listed company has subsidiaries);*

  ☐ *Group Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).*

- *Circumstances requiring explanation:*

  + *The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited):*

  Yes ☐ No ☐

  *Explanation document provided, tick yes:*

  Yes ☐ No ☐

  + *The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited)*:

  Yes ☐ No ☐

  *Explanation document provided, tick yes:*

Yes ☐ No ☐

*+ The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year*:

Yes ☒ No ☐

*Explanation document provided, tick yes:*

Yes ☒ No ☐

*+ The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:*

Yes ☐ No ☐

*Explanation document provided, tick yes:*

Yes ☐ No ☐

*This information has been disclosed on the company website on* 14*/8/2025 at the following link: www.landsaigon.vn*

***Recipients:***
- As above;
- Archive: VT, BP. TCKT (Tuan)

*Enclosed documents:*
- *Half-yearly financial report for 2025*
- Explanation of 10% net profit after tax fluctuations compared to the same period.

**REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION**
(Legal Representative)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

**Trần Thị Minh Tâm**

# SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

**REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS**

**For the 06-month accounting period ended 30 June 2025**

RSM

## TABLE OF CONTENTS

| | Pages |
|---|---|
| STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT | 2 – 3 |
| REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS | 4 – 5 |
| INTERIM FINANCIAL STATEMENTS | |
| Interim Balance Sheet | 6 – 7 |
| Interim Income Statement | 8 |
| Interim Statement of Cash Flows | 9 |
| Notes to the Interim Financial Statements | 10 – 30 |

## STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company") presents this report together with the Company's interim financial statements for the 06-months accounting period ended 30 June 2025.

### MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE SUPERVISORY COMMITTEE AND THE BOARD OF MANAGEMENT

#### THE BOARD OF DIRECTORS

The members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

| | |
|---|---|
| Mr. Nguyen Quang Hien | Chairman |
| Mr. Nguyen Quang Trung | Vice Chairman |
| Ms. Tran Thi Minh Tam | Member |
| Mr. Vu Trung Truc | Member (appointed on 24 April 2025) |
| Ms. Nguyen Thi Xuan Hoa | Member (appointed on 24 April 2025) |
| Mr. Vu Hoai | Member (resigned on 24 April 2025) |
| Ms. Bui Huong Que | Member (resigned on 24 April 2025) |

#### THE SUPERVISORY COMMITTEE

The members of Supervisory Committee during the period and at the date of this report are:

| | |
|---|---|
| Mr. Truong Thanh Long | Head of Control Committee |
| Mr. Dao Ngoc Phuong Nam | Member |
| Ms. Doan Thu Huong | Member |

#### THE BOARD OF MANAGEMENT

The member of the Board of Management during the period and at the date of this report is:

| | |
|---|---|
| Ms. Tran Thi Minh Tam | General Director |

#### AUDITORS

The accompanying interim financial statements for the 06-month accounting period ended 30 June 2025 have been reviewed by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member of RSM International.

#### THE BOARD OF MANAGEMENT'S STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the interim financial statements, which give a true and fair view of the interim financial position of the Company and of its interim operation results and interim cash flows for the period. In preparing those interim financial statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim financial statements;
- Prepare the interim financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the interim financial statements so as to minimise errors and frauds.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the interim financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim financial position of the Company and to ensure that the interim financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the interim financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

## STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)

### STATEMENT OF THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management hereby states that, there is no event that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view of, in all material respects, the interim financial position of the Company as at 30 June 2025 and of the interim results of its operation and interim cash flows for the 6-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the interim financial statements.

For and on behalf of The Board of Management,

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

**Tran Thi Minh Tam**
**General Director**
*07 August 2025*

RSM

**RSM Vietnam**

Hanoi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex,
No. 302 Cau Giay Street, Dich Vong Ward,
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T: (+84)24 3795 5353
F: (+84)24 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

*No.: 168/2025/RSMHN-BCSX*

# REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

*Re.: Interim financial statements for the 06-month period ended 30 June 2025 of Sai Gon Vi Na Land JSC*

**To: Shareholders, the Board of Directors, the Supervisory Committee and the Board of Management of Sai Gon Vi Na Land JSC**

## Report on review of interim financial statements

We have reviewed the accompanying interim financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company"), which comprise the interim balance sheet as at 30 June 2025, the inteirm income statement, the interim cash flows for the 06-month accounting period then ended 30 June 2025 and the notes to the interim financial statements as set out on pages 06 to 30. The accompanying interim financial statements are not intended to present the interim financial position, interim results of operations and interim cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

### *The Board of Management' responsibility*

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the interim financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines necessary to enable the preparation of interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### *Auditors' responsibility*

Our responsibility is to express a conclusion on the accompanying interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standards on Auditing about review contract No. 2410 – Review of interim financial information by the entity's independent auditor.

A review of the interim financial information includes conducting interviews, primarily to those responsible for financial and accounting matters, performing analytical and other related procedures. A review is substantially narrower in scope than an audit conducted in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing and therefore does not allow us to achieve assurance that we will be aware of all material matters may be discovered during the audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

### *Auditors' conclusion*

Based on our review, there is no issue that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the Company's interim financial position as at 30 June 2025, the interim results of its operations and interim cash flows for the 06-month accounting period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises and other legal requirements relating to the preparation and presentation of the interim financial statements.



RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

## REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

***Emphasis of Matter***

As presented in Note 1.5 "Significant events in the accounting period impacting the interim financial statements", until the date of issuance of this report, the Company has not yet received an official approval from the authority regarding permission to continue construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. However, at the date of this interim financial statements, the Board of Management of the Company believes that the Company will have the approval from the authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's interim financial statements are prepared under the assumption that the Company will continue to operate in business. Our audit conclusion has not been affected by this matter.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI

**Hoang Thi Vinh**
**Audit Director**
Audit Practice Registration Certificate
No. 1678-2023-026-1

*For and on behalf of*
**RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited**
**Member of RSM International**

*Hanoi, 07 August 2025*

## INTERIM BALANCE SHEET

*As at 30 June 2025*

*Expressed in VND*

| ASSETS | Codes | Notes | As at 30 June 2025 | As at 01 January 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **A. CURRENT ASSETS** | **100** | | **772,677,001,671** | **486,415,572,152** |
| **I. Cash and cash equivalents** | **110** | **4.1** | **25,746,236,914** | **72,414,129,935** |
| 1. Cash | 111 | | 1,746,236,914 | 2,414,129,935 |
| 2. Cash equivalents | 112 | | 24,000,000,000 | 70,000,000,000 |
| **II. Short-term financial investments** | **120** | | - | - |
| **III. Short-term receivables** | **130** | | **702,482,339,077** | **370,143,166,833** |
| 1. Short-term trade account receivables | 131 | | 1,204,500,000 | 1,625,700,000 |
| 2. Short-term advances to suppliers | 132 | | 4,687,713,897 | 4,621,768,593 |
| 3. Short-term loan receivables | 135 | 4.2 | 641,500,000,000 | 340,000,000,000 |
| 4. Other short-term receivables | 136 | 4.3 | 55,090,125,180 | 23,895,698,240 |
| **IV. Inventories** | **140** | | **531,788,496** | - |
| 1. Inventories | 141 | | 531,788,496 | - |
| **V. Other short-term assets** | **150** | | **43,916,637,184** | **43,858,275,384** |
| 1. Short-term prepayments | 151 | 4.4 | - | 3,870,457 |
| 2. Deductible VAT | 152 | 4.8 | 43,916,637,184 | 43,854,404,927 |
| **B. NON-CURRENT ASSETS** | **200** | | **1,394,609,783,970** | **1,869,002,517,890** |
| **I. Long-term receivables** | **210** | | **48,624,500,000** | **526,075,442,466** |
| 1. Long-term loans receivable | 215 | 4.2 | - | 471,000,000,000 |
| 2. Other long-term receivables | 216 | 4.3 | 48,624,500,000 | 55,075,442,466 |
| **II. Fixed assets** | **220** | | **298,589,758** | **371,515,324** |
| 1. Tangible fixed assets | 221 | | 298,589,758 | 371,515,324 |
| Cost | 222 | | 1,596,605,751 | 1,596,605,751 |
| Accumulated depreciation | 223 | | (1,298,015,993) | (1,225,090,427) |
| 2. Intangible assets | 227 | | - | - |
| Cost | 228 | | 282,383,660 | 282,383,660 |
| Accumulated amortisation | 229 | | (282,383,660) | (282,383,660) |
| **III. Investment properties** | **230** | | - | - |
| **IV. Long-term assets in progress** | **240** | | **1,263,310,426,641** | **1,261,418,003,294** |
| 1. Long-term work in progress | 241 | 4.5 | 1,155,692,123,170 | 1,154,643,961,758 |
| 2. Construction in progress | 242 | 4.6 | 107,618,303,471 | 106,774,041,536 |
| **V. Long-term financial investments** | **250** | **4.7** | - | - |
| 1. Investments in other entities | 253 | | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| 2. Provision for devaluation of long-term investments | 254 | | (3,000,000,000) | (3,000,000,000) |
| **VI. Other long-term assets** | **260** | | **82,376,267,571** | **81,137,556,806** |
| 1. Long-term prepayments | 261 | 4.4 | 81,746,267,571 | 80,486,556,806 |
| 2. Deferred income tax assets | 262 | 5.8 | 630,000,000 | 651,000,000 |
| **TOTAL ASSETS** | **270** | | **2,167,286,785,641** | **2,355,418,090,042** |

## INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

*As at 30 June 2025*

*Expressed in VND*

| EQUITY AND LIABILITIES | Codes | Notes | As at 30 June 2025 | As at 01 January 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **A. LIABILITIES** | **300** | | **1,157,220,645,355** | **1,312,390,523,519** |
| **I. Current liabilities** | **310** | | **212,980,645,355** | **368,150,523,519** |
| 1. Short-term trade account payables | 311 | | 169,049,949 | 165,321,541 |
| 2. Taxes and amounts payable to the State budget | 313 | 4.8 | 75,162,787 | 1,381,856,816 |
| 3. Payables to employees | 314 | | - | 808,997,059 |
| 4. Short-term accruals | 315 | 4.9 | 30,309,722,455 | 24,003,968,533 |
| 5. Other short-term payables | 319 | 4.10 | 21,167,339,019 | 22,473,877,036 |
| 6. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 320 | 4.11 | 159,000,000,000 | 318,000,000,000 |
| 7. Bonus and welfare fund | 322 | | 2,259,371,145 | 1,316,502,534 |
| **II. Long-term liabilities** | **330** | | **944,240,000,000** | **944,240,000,000** |
| 1. Other long-term payables | 337 | 4.10 | 944,240,000,000 | 944,240,000,000 |
| **B. OWNERS' EQUITY** | **400** | **4.12** | **1,010,066,140,286** | **1,043,027,566,523** |
| **I. Capital and reserves** | **410** | | **1,010,066,140,286** | **1,043,027,566,523** |
| 1. Paid-in capital | 411 | | 900,000,000,000 | 900,000,000,000 |
| *- Ordinary shares with voting rights* | *411a* | | *900,000,000,000* | *900,000,000,000* |
| 2. Other owners' equity | 414 | | 1,565,519,629 | 1,565,519,629 |
| 3. Retained earnings | 421 | | 108,500,620,657 | 141,462,046,894 |
| *- Accumulated retained earnings of previous periods* | *421a* | | *139,662,046,894* | *138,730,134,340* |
| *- (Loss)/retained earnings of current period* | *421b* | | *(31,161,426,237)* | *2,731,912,554* |
| **II. Other resources and funds** | **430** | | - | - |
| **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES** | **440** | | **2,167,286,785,641** | **2,355,418,090,042** |

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

| Tran Thi Minh Tam | Tran Thanh Nhon | Ngo Anh Tuan |
|---|---|---|
| **General Director** | **Chief Accountant** | **Preparer** |
| *07 August 2025* | | |

## INTERIM INCOME STATEMENT

*For the 06-months accounting period ended 30 June 2025*

*Expressed in VND*

| DESCRIPTION | Codes | Notes | For the period ended 30 June 2025 | For the period ended 30 June 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **1. Revenues from sales of goods and services** | **01** | **5.1** | **1,660,000,000** | - |
| 2. Sale deductions | 02 | | - | - |
| **3. Net revenues from sales of goods and services** | **10** | | **1,660,000,000** | - |
| 4. Cost of sales | 11 | 5.2 | 847,639,022 | - |
| **5. Gross profit** | **20** | | **812,360,978** | - |
| 6. Financial incomes | 21 | 5.3 | 50,956,274,557 | 51,396,125,913 |
| 7. Financial expenses | 22 | 5.4 | 77,655,784,061 | 47,224,557,941 |
| *- Of which: Interest expense* | *23* | | *77,655,784,061* | *38,157,512,307* |
| 8. Selling and distribution expenses | 25 | | - | - |
| 9. General and administrative expenses | 26 | 5.5 | 5,395,982,711 | 5,199,682,698 |
| **10. Net operating (loss)** | **30** | | **(31,283,131,237)** | **(1,028,114,726)** |
| 11. Other incomes | 31 | | 142,705,000 | 2,151,120 |
| 12. Other expenses | 32 | | - | 25,258,521 |
| **13. Other profit/(loss)** | **40** | | **142,705,000** | **(23,107,401)** |
| **14. (Loss) before tax** | **50** | | **(31,140,426,237)** | **(1,051,222,127)** |
| 15. Current corporate income tax expenses | 51 | 5.6 | - | - |
| 16. Deferred corporate income tax expenses | 52 | 5.7 | 21,000,000 | 25,000,000 |
| **17. (Loss) after tax** | **60** | | **(31,161,426,237)** | **(1,076,222,127)** |
| 18. Basic (loss) per share | 70 | 4.12.4 | (346.24) | (11.96) |
| 19. Diluted (loss) per share | 71 | 4.12.4 | (346.24) | (11.96) |

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

| Tran Thi Minh Tam | Tran Thanh Nhon | Ngo Anh Tuan |
|---|---|---|
| **General Director** | **Chief Accountant** | **Preparer** |
| *07 August 2025* | | |

## INTERIM CASH FLOW STATEMENT

*For the 06-months accounting period ended 30 June 2025*

*Expressed in VND*

| DESCRIPTION | Codes | Notes | For the period ended 30 June 2025 | For the period ended 30 June 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES** | | | | |
| **1. (Loss) before tax** | **01** | **5.6** | **(31,140,426,237)** | **(1,051,222,127)** |
| **2. Adjustments for** | | | | |
| - Depreciation of fixed assets | 02 | 5.8 | 72,925,566 | 72,925,566 |
| - (Gains) from investing activities | 05 | 5.3 | (50,956,274,557) | (51,396,125,913) |
| - Interest expenses | 06 | 5.4 | 77,655,784,061 | 47,224,557,941 |
| **3. (Loss) from operating activities before changes in working capital** | **08** | | **(4,367,991,167)** | **(5,149,864,533)** |
| - Decrease/(increase) in receivables | 09 | | 259,269,470 | (743,487,691) |
| - (Increase) in inventories | 10 | | (2,424,211,843) | (34,620,902,942) |
| - (Decrease)/increase in payables | 11 | | (1,525,977,503) | 32,100,069,954 |
| - (Increase) in prepayments | 12 | | (1,255,840,308) | (1,828,481,778) |
| - Interest paid | 14 | | (72,160,372,603) | (87,286,545,465) |
| - Income tax paid | 15 | 5.6 | (884,113,367) | (1,298,885,246) |
| - Other payments for operating activities | 17 | | (857,131,389) | (591,401,122) |
| **Net cash (used in) operating activities** | **20** | | **(83,216,368,710)** | **(99,419,498,823)** |
| **II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES** | | | | |
| 1. Acquisition & construction of fixed assets & other long-term assets | 21 | | - | (994,449,594) |
| 2. Purchase of debt instruments of other entities | 23 | | - | (471,000,000,000) |
| 3. Proceeds from sales of debt instruments of other entities | 24 | | 169,500,000,000 | 363,000,000,000 |
| 4. Investments in other entities | 25 | | - | (530,000,000,000) |
| 5. Proceeds from sales of investments in other entities | 26 | | - | 944,000,000,000 |
| 6. Interest earned, dividends and profits received | 27 | | 26,246,543,052 | 49,172,940,658 |
| **Net cash from investing activities** | **30** | | **195,746,543,052** | **354,178,491,064** |
| **III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES** | | | | |
| 1. Prepayments for borrowing principal settlement | 34 | 4.11 | (159,000,000,000) | (212,000,000,000) |
| 2. Payments of dividends | 36 | | (198,067,363) | (218,354,358) |
| **Net cash (used in) financing activities** | **40** | | **(159,198,067,363)** | **(212,218,354,358)** |
| **NET CASH FLOWS DURING THE PERIOD** | **50** | | **(46,667,893,021)** | **42,540,637,883** |
| **Cash and cash equivalents at the beginning of the period** | **60** | **4.1** | **72,414,129,935** | **22,438,755,907** |
| **Cash and cash equivalents at the end of the period** | **70** | **4.1** | **25,746,236,914** | **64,979,393,790** |

**Tran Thi Minh Tam**
**General Director**
*07 August 2025*

**Tran Thanh Nhon**
**Chief Accountant**

**Ngo Anh Tuan**
**Preparer**

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 1. GENERAL INFORMATION

### 1.1 Structure of ownership

Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company"), formerly known as Sai Gon Vi Na Power Real Estate Joint Stock Company, established and operated under Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, initially issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 16 November 2007, the latest change was 14th times dated 04 June 2025 with the content of changing the identity card information of the legal representative.

On 25 April 2022, the Company was formally listed to trade securities on Hanoi Sercurities Trading Centre under Decision No. 271/QĐ-SDGHN by Hanoi Stock Exchange.

The charter capital as stipulated in the lastest Enterprise Registration Certificate is VND 900,000,000,000, divided into 90,000,000 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's registered head office is at 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees as at 30 June 2025 was 25 people (as at 01 January 2025: 25 people).

### 1.2 Operating industry

Construction, services and real estate business.

### 1.3 Principal activities

The Company's principal activities in the period include:

- Real estate business; Apartment and high-rise building management services; Real estate advertising services; Real estate brokerage;
- Construction consulting (excluding project design, construction supervision, construction survey).

### 1.4 Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle is carried out for a period of 12 months.

### 1.5 Significant events in the accounting period impacting the interim financial statements

In the first 06 months of 2025, the Company had not yet received an official response regarding the permission to continue the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" – the Company's core project. During the period, the Company mainly incurred incomes and expenses from financial activities.

As presented in Note 6.2 "Subsequent events", accordingly based on the actual situation, at the date of these interim financial statements, the Board of Management of Company believes that the Company will have approval from the competent authority to continue implementing the project. Therefore, these interim financial statements are prepared on the assumption that the Company will continue to operate in business.

### 1.6 The Company's structure

The Company's branch as at 30 June 2025 was as follows:

| Name | Address |
|---|---|
| Branch of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company | 628-630 Vo Van Kiet, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 2. ACCOUNTING CONVENTION

### 2.1 Accounting convention

The accompanying interim financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the interim financial statements.

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

The accompanying interim financial statements are not intended to present the interim financial position, interim results of operations and interim cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

### 2.2 Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

The Company's accounting period started on 01 January and ended on 30 June of the calendar year.

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these interim financial statements, are as follows:

### 3.1 Statement of compliance with Accounting Standards and Corporate Accounting System

The Company has adopted all Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of these interim financial statements.

### 3.2 Accounting estimates

The preparation of the interim financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the interim financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

### 3.3 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and at bank, cash in transit, short-term deposits, short-term investment with an original maturity of three months or less or highly liquid investments. Highly liquid investments are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows".

### 3.4 Account receivables

Receivables are presented at carrying amount due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

As at the date of the interim financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

Increases and decreases in the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the interim income statement.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### 3.5 Loan receivables

Loans are measured at cost less provisions for bad debts. Provision for bad debts for loans of the Company is made in accordance with current regulations.

### 3.6 Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

Cost includes all costs of purchase, costs of conversion and other costs that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. In the case of manufactured products, cost includes all direct material, direct labour cost and overheads cost based on the normal capacity.

Net realisable value is the estimated selling price in the normal course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

As at the date of the interim financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

Increases or decreases in the provision for devaluation of inventories are recorded into cost of sales in the interim income statement.

Inventories are written down to net realisable value item by item. For services being rendered, provision is made in respect of each service for which a separate selling price is charged.

Materials and other supplies held for use in the production of inventories are not written down below cost if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

### 3.7 Prepayments

Prepayments are reported as short-term or long-term prepayments based on their original term and are amortised over the period for which the amount are paid or the period in which economic benefit are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as prepayments to be amortised to the income statement:

- Prepaid expenses for the Dragon Hill Premier Apartment project include advertising expenses, event organisation expenses, and other related costs. These expenses will be allocated to the operating results when the apartments are completed and commercially sold;
- Substantial tools and supplies.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### 3.8 Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost. Cost includes costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

### 3.9 Financial investments

***Other investments***

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments on joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus (+) acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

***Recognition principles of provision for other investment impairment loss***

With regard to the other investments other than the securities that are listed or registered for trading in the domestic stock market and freely traded in the market, if a basis for impairment in value of the investments is present, a provision for other investment impairment loss is recognised at no more than the carrying amount of the investment.

### 3.10 Business cooperation contract (BCC)

***Principles of capital contribution recognition in jointly controlled operations***

The contributing party recognises the contributed assets for the joint venture (BCC) as other receivables; the receiving party recognises the assets contributed by the parties for the joint venture (BCC) as other payables.

***Principles of division of revenue, costs, and products of the contract***

The specific allocation of profits will be detailed by the parties in the relevant contracts.

### 3.11 Liabilities

Liabilities are classified as account payables to suppliers and other payables according to the following principles: Account payables to suppliers are trade payables arising from transactions involving the purchase and sale of goods, services and assets, where the supplier is an independent entity from the buyer; Remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are tracked according to their original term, remaining term at the reporting date, original currency and by each entity.

Liabilities are recognised at an amount not less than the obligation to be paid.

### 3.12 Accruals

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the reporting period.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### 3.13 Owners' equity

***The owners' equity***

The owners' equity is recognised when received.

***Profit appropriation***

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved the General annual meeting of shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

### 3.14 Revenue and other incomes

***Revenue from rendering services***

Revenue of a transaction involving the rendering of services are recognised when the outcome of the transactions can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

***Interest income***

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

***Dividend income***

Dividend income from investments is recognised when the Company's right to receive payment has been established. Interest income on loans is recognised in accordance with the agreements or is paid in accordance with the lender's repayment commitment.

### 3.15 Cost of sales

Cost of sales provided represents total costs of services which are sold in the period in accordance with the matching principle.

### 3.16 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets.

All other borrowing costs are recognised in the interim income statement when incurred.

### 3.17 General and administrative expenses

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; Stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; Land rental, license tax; Provision for doubtful debts; Utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, fire and explosion, etc.); Sundry expenses (entertainment, customer conference).

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### 3.18 Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the Company's net profit after tax, after appropriation to bonus and welfare fund, by the weighted average number of common shares outstanding during the period, excluding the treasury shares which are repurchased by the Company.

### 3.19 Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

### 3.20 Taxation

***Corporate income tax***

Corporate Income tax ("CIT") expense represents the sum of the current CIT payable and deferred CIT.

**Current corporate income tax**

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date. In the period, the Company has no obligation to pay CIT due to its operating loss.

The tax returns of the Company are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

**Deferred corporate income tax**

Deferred CIT is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for interim financial statements purpose.

Deferred CIT liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- Where the deferred CIT liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

### 3.20 Taxation (cont'd)

***Corporate income tax (cont'd)***

**Deferred corporate income tax (cont'd)**

Deferred income tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, carried forward of unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- Where the deferred income tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures, deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary difference will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred CIT assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Previously unrecognised deferred CIT assets are re assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred CIT assets to be recovered.

Deferred CIT assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred CIT is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.

Deferred CIT assets and deferred CIT liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

***Value added tax***

According to Decree 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 of the Government, which details the implementation of Resolution 174/2024/QH15 passed by the National Assembly's Standing Committee on 30 November 2024, the Company is entitled to apply an 8 % VAT rate for certain groups of goods and services specified therein, effective from 01 January 2025 through 30 June 2025 as follows: project management consulting services.

***Other taxes***

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET

### 4.1 Cash and cash equivalents

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| Cash on hand | 35,442,653 | 85,802,437 |
| Demand deposits at bank | 1,710,794,261 | 2,328,327,498 |
| Cash equivalents (i) | 24,000,000,000 | 70,000,000,000 |
| **Total** | **25,746,236,914** | **72,414,129,935** |

(i) This is 01-month term deposit accounts at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nguyen Trai Branch, with an interest rate of 3.15% per year.

### 4.2 Loans receivables

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| **Short-term** | | |
| ***Amount due from third parties*** | ***641,500,000,000*** | ***340,000,000,000*** |
| Other companies (i) | 641,500,000,000 | 340,000,000,000 |
| | | - |
| **Total** | **641,500,000,000** | **340,000,000,000** |
| **Long-term** | | |
| ***Amount due from third parties*** | - | ***471,000,000,000*** |
| Other companies | - | 471,000,000,000 |
| | | - |
| **Total** | - | **471,000,000,000** |

(i) These are loans to third-party companies with a remaining maturity of less than 12 months, bearing an annual interest rate of 13.1%.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.3 Other receivables

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| **Short-term** | | |
| ***Amount due from third parties*** | ***55,090,125,180*** | ***23,895,698,240*** |
| Advances | 81,930,660 | 48,177,691 |
| Interest receivable from deposits and loans (i) | 55,008,194,520 | 23,847,520,549 |
| **Total** | **55,090,125,180** | **23,895,698,240** |
| **Long-term** | | |
| ***Amount due from third parties*** | ***48,624,500,000*** | ***55,075,442,466*** |
| Interest receivables from loans (i) | - | 6,450,942,466 |
| Deposits for the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 - 630 Vo Van Kiet" (ii) | 48,590,000,000 | 48,590,000,000 |
| Other long-term deposits | 34,500,000 | 34,500,000 |
| **Total** | **48,624,500,000** | **55,075,442,466** |

(i) This is the balance of loan interest receivables related to short-term loans as presented in Note 4.2 "Loans receivables". The Board of Management firmly believes that future economic benefits will be realised from these receivables.

(ii) The deposit with the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment to ensure the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", is being deposited at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank). Interest income from this deposit will be recorded when the Company recovers the principal or when the certainty of future economic benefits is assessed.

### 4.4 Prepayments

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| **Short-term** | | |
| Tools and supplies | - | 3,870,457 |
| **Total** | **-** | **3,870,457** |
| **Long-term** | | |
| Tools and supplies | 115,955,493 | 80,635,189 |
| Selling expenses for the project "Dragon Hill Premier Apartment" | 81,630,312,078 | 80,405,921,617 |
| **Total** | **81,746,267,571** | **80,486,556,806** |

**NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**
*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.5 Long-term works in progress

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| Dragon Hill Premier Apartment | 1,155,692,123,170 | 1,154,643,961,758 |
| **Total** | **1,155,692,123,170** | **1,154,643,961,758** |

These are the investment and construction costs of the apartment real estate for sale "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project. As at 30 June 2025, the accumulated interest capitalised into this project was VND 358,771,857,685.

The Company has completed phase 1 – Underground part (piles and diaphragm wall) of Dragon Hill Premier Apartment, belonging to Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet according to construction permit No. 66/GPXD dated 04 April 2017 issued by the Department of Construction of Ho Chi Minh City. Since the completion of phase 1, the project is in the process of addressing legal procedures to receive a construction permit for the next phases. Therefore, at the end of the period, the project is still temporarily suspended. The Company believes that this temporary suspension of construction is necessary for legal procedures. However, due to the prolonged suspension of the project because of the legal procedures and to ensure prudence in risk management, the Board of Management decided to record all interest expenses related to the project in the first 06 months of 2025 into financial expenses on the interim income statement. As at the time of issuing this report, the Company has not yet received official opinions regarding permission to continue construction of the project as explained in Note 1.5 " Significant events in the accounting period impacting the interim financial statements".

The entire outstanding value of the "Dragon Hill Premier Apartment" project is being used as collateral for the loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank as detailed in Note 4.11 "Short-term borrowings and finance lease liabilities".

### 4.6 Construction in progress

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| **Construction in progress** | **107,618,303,471** | **106,774,041,536** |
| Dragon Tower Building | 74,591,797,741 | 74,017,205,366 |
| Dragon Mall Shopping Center | 33,026,505,730 | 32,756,836,170 |
| **Total** | **107,618,303,471** | **106,774,041,536** |

The Company's construction progress consists of initial investment costs allocated to items that are not classified as real estate inventory under the project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet".

**NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**
*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.7 Long-term financial investments

| | As at 30 June 2025 VND | | | As at 01 January 2025 VND | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cost | Fair value | Allowance | Cost | Fair value | Allowance |
| **Investments in other entity** | **3,000,000,000** | | **(3,000,000,000)** | **3,000,000,000** | | **(3,000,000,000)** |
| Vietnam Electricity Investment and Construction JSC (i) | 3,000,000,000 | Undefined | (3,000,000,000) | 3,000,000,000 | Undefined | (3,000,000,000) |
| **Total** | **3,000,000,000** | | **(3,000,000,000)** | **3,000,000,000** | | **(3,000,000,000)** |

(i) Investment in the purchase of 300,000 shares of Vietnam Electricity Investment and Construction JSC from 2007 for long-term holding purposes. As at 30 June 2025, the Company could not contact this company to confirm the recoverable economic benefits from the investment, so the Company made a 100% provision for loss of financial investment.

As at the reporting date, the Company has not determined the fair value of this investment to explain in the interim financial statements because there is no listed price on the market and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not have guidance and regulations on how to calculate fair value using valuation techniques.

**NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**
*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.8 Taxes and amounts payable to and receivable from the State budget

| | As at 01 January 2025 VND | | During the period VND | | As at 30 June 2025 VND | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Balance | | Increase | Deducted | Balance | |
| Deductible VAT | 43,854,404,927 | | 217,232,257 | 155,000,000 | 43,916,637,184 | |
| | **Receivable** | **Payable** | **Paid/deducted** | **Payable** | **Receivable** | **Payable** |
| Value added tax | - | - | 155,000,000 | 155,000,000 | - | - |
| Corporate income tax | - | 884,113,367 | 884,113,367 | - | - | - |
| Personal income tax | - | 497,743,449 | 1,241,476,431 | 818,895,769 | - | 75,162,787 |
| Other taxes | - | - | 4,000,000 | 4,000,000 | - | - |
| **Total** | **-** | **1,381,856,816** | **2,284,589,798** | **977,895,769** | **-** | **75,162,787** |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.9 Short-term accruals

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| Accrued interest | 30,159,722,455 | 23,748,968,533 |
| Others | 150,000,000 | 255,000,000 |
| **Total** | **30,309,722,455** | **24,003,968,533** |

### 4.10 Other payables

| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND |
|---|---|---|
| **Short-term** | | |
| ***Amount due to related parties*** | ***6,130,001,453*** | ***6,328,068,816*** |
| Dividends, profits payable | 6,130,001,453 | 6,328,068,816 |
| ***Amount due to related parties*** | ***15,037,337,566*** | ***16,145,808,220*** |
| Trade union fees | 6,871,810 | - |
| Business cooperation contract profits payable | 6,590,465,756 | 7,505,808,220 |
| Deposit for the right to buy an apartment "Dragon Hill Premier Apartment" | 8,440,000,000 | 8,640,000,000 |
| **Total** | **21,167,339,019** | **22,473,877,036** |
| **Long-term** | | |
| ***Amount due to related parties*** | ***944,240,000,000*** | ***944,240,000,000*** |
| Long-term deposits received | 240,000,000 | 240,000,000 |
| cooperation contracts (i) | 944,000,000,000 | 944,000,000,000 |
| **Total** | **944,240,000,000** | **944,240,000,000** |

(i) The balance as at 30 June 2025 is the amount of capital contribution received from third parties to supplement business capital for a period of 24 months from the date the Company receives the full capital contribution. The capital contributor is entitled to pre-tax profit based on their proportion of total business capital, as determined by the Company's interim financial statements. However, the return shall not be lower than an annual interest rate of 13% per year on the contributed capital, corresponding to the actual contribution period, with payments made every three months from the date of receipt of the cooperation funds.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.11 Short-term borrowings and finance lease liabilities

| | As at 01 January 2025 VND | | Movements in the period VND | | As at 30 June 2025 VND | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Amount | Payable amount | Increase | Decrease | Amount | Payable amount |
| **Current portion of long-term borrowings** | **318,000,000,000** | **318,000,000,000** | **-** | **159,000,000,000** | **159,000,000,000** | **159,000,000,000** |
| ***Third party*** | ***318,000,000,000*** | ***318,000,000,000*** | **-** | ***159,000,000,000*** | ***159,000,000,000*** | ***159,000,000,000*** |
| Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i) | 318,000,000,000 | 318,000,000,000 | - | 159,000,000,000 | 159,000,000,000 | 159,000,000,000 |
| **Total** | **318,000,000,000** | **318,000,000,000** | **-** | **159,000,000,000** | **159,000,000,000** | **159,000,000,000** |

Details of loans are as follows:

| Lender | Contract No. | Loan date | Repayment term | Interest rate (%/year) | Limits, purposes and forms of guarantees |
|---|---|---|---|---|---|
| (i) Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Quang Nam Branch | 22327/21MB/HĐTD dated 28 October 2021 | 24 November 2021 and 04 January 2022 | 24 November 2025 | 11.86 | ▪ Loan limit: VND 2,500 billion;<br>▪ Purpose of the loan: to pay land use fees, construction investment costs for the "Dargon Hill Premier Apartment" Project, and to cover the equity portion and financial resources for the credit recipient of the above project;<br>▪ Collateral: all assets, property rights, existing and future rights, benefits arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the project. |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.12 Owners' equity

#### *4.12.1 Movement of owners' equity*

| Description | Paid-in capital VND | Other owners' equity VND | Retained earnings VND | Total VND |
|---|---|---|---|---|
| **As at 01 January 2024** | **900,000,000,000** | **1,565,519,629** | **139,630,134,340** | **1,041,195,653,969** |
| Profit during the year | - | - | 2,731,912,554 | 2,731,912,554 |
| Provision for reward and welfare fund from the 2023 profit | - | - | (900,000,000) | (900,000,000) |
| **As at 31 December 2024** | **900,000,000,000** | **1,565,519,629** | **141,462,046,894** | **1,043,027,566,523** |
| **As at 01 January 2025** | **900,000,000,000** | **1,565,519,629** | **141,462,046,894** | **1,043,027,566,523** |
| (Loss) during the period | - | - | (31,161,426,237) | (31,161,426,237) |
| Provision for reward and welfare fund from the 2024 profit (i) | - | - | (1,800,000,000) | (1,800,000,000) |
| **As at 30 June 2025** | **900,000,000,000** | **1,565,519,629** | **108,500,620,657** | **1,010,066,140,286** |

(i) According to the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 391/NQ-LSG.HĐQT dated 24 April 2025.

#### *4.12.2 Details of owners' equity*

| Shareholders | Contributed capital | | | |
|---|---|---|---|---|
| | As at 30 June 2025 | | As at 01 January 2025 | |
| | VND | % | VND | % |
| Dai A Real Estate JSC | 122,335,840,000 | 13.59 | 122,335,840,000 | 13.59 |
| Other shareholders | 777,664,160,000 | 86.41 | 777,664,160,000 | 86.41 |
| **Total** | **900,000,000,000** | **100** | **900,000,000,000** | **100** |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM BALANCE SHEET (CONT'D)

### 4.12 Owners' equity (cont'd)

#### *4.12.3 Shares information*

| | As at 30 June 2025 Shares | As at 01 January 2025 Shares |
|---|---|---|
| Number of issuable shares | 90,000,000 | 90,000,000 |
| Number of issued and paid shares | 90,000,000 | 90,000,000 |
| *- Preference shares* | - | - |
| *- Ordinary shares* | *90,000,000* | *90,000,000* |
| Number of treasury shares | - | - |
| *- Preference shares* | - | - |
| *- Ordinary shares* | - | - |
| Number of issuing shares | 90,000,000 | 90,000,000 |
| *- Preference shares* | - | - |
| *- Ordinary shares* | *90,000,000* | *90,000,000* |
| Face value of issuing shares (VND/share) | 10,000 | 10,000 |

#### *4.12.4 Basic and diluted (loss) per share*

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Profit after tax | (31,161,426,237) | (1,076,222,127) |
| Distribution to bonus and welfare fund | - | - |
| Weighted average number of ordinary shares | 90,000,000 | 90,000,000 |
| **(Loss) per share (EPS)** | **(346.24)** | **(11.96)** |

Currently, the Company has determined that there are no potential common shares with a dilutive impact, so diluted (loss) per share are equal to basic (loss) per share.

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM INCOME STATEMENT

### 5.1 Revenue from sales of goods and services

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Sales of services rendered | 1,660,000,000 | - |
| **Total** | **1,660,000,000** | **-** |

### 5.2 Cost of sales

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Cost of services rendered | 847,639,022 | - |
| **Total** | **847,639,022** | **-** |

### 5.3 Financial incomes

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Interest from deposits | 585,697,846 | 194,757,099 |
| Interest from loans | 50,370,576,711 | 51,201,368,814 |
| **Total** | **50,956,274,557** | **51,396,125,913** |

### 5.4 Financial expenses

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Interest expenses from bank | 16,800,112,826 | - |
| Interest expense from companies | - | 9,067,045,634 |
| Interest from business cooperation contract | 60,855,671,235 | 38,157,512,307 |
| **Total** | **77,655,784,061** | **47,224,557,941** |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM INCOME STATEMENT (CONT'D)

### 5.5 General and administrative expenses

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Labour expenses | 3,129,002,920 | 2,720,539,059 |
| Stationery expenses | 98,536,164 | 144,901,455 |
| Tools and supplies | 54,665,608 | 72,225,707 |
| Depreciation and amortisation expenses of fixed assets | 72,925,566 | 72,925,566 |
| Taxes and fees | 4,000,000 | 4,000,000 |
| Outsourcing service expenses | 694,728,304 | 427,721,141 |
| Others | 1,342,124,149 | 1,757,369,770 |
| **Total** | **5,395,982,711** | **5,199,682,698** |

### 5.6 Current corporate income tax expenses

The current CIT payable is based on assessable profit for the period. Taxable income differs from income as reported in the interim income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods, it excludes items that are never taxable or deductible and it further excludes exempt income and tax losses carried forward. The Company's liability for current CIT is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

Current CIT expense and accounting (loss) are reconciled together as follows:

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| **(Loss) before tax** | **(31,140,426,237)** | **(1,051,222,127)** |
| **Adjustments** | **149,574,594** | **357,933,220** |
| Non-deductible expenses | 254,574,594 | 482,933,220 |
| Increased accrued expenses | (105,000,000) | (125,000,000) |
| **Assessable income** | **(30,990,851,643)** | **(693,288,907)** |
| **Taxable income for the period** | **(30,990,851,643)** | **(693,288,907)** |
| Tax rate (%) | 20% | 20% |
| **Estimated current CIT for the period** | - | - |
| **Estimated current CIT expenses** | - | - |
| CIT payable at the beginning of the period | 884,113,367 | 1,298,885,246 |
| CIT paid during the period | (884,113,367) | (1,298,885,246) |
| **CIT payable at the end of the period** | - | - |

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM INCOME STATEMENT (CONT'D)

### 5.7 Deferred corporate income tax expenses, deffered corporate income tax expenses

Deferred CIT expenses during the year are as follows:

| | Balance Sheet | | Income statement | |
|---|---|---|---|---|
| | As at 30 June 2025 VND | As at 01 January 2025 VND | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
| **Deferred income tax assets** | **630,000,000** | **651,000,000** | | |
| Corporate income tax rates used for determination of value of deferred tax assets | 0% | 20% | | |
| Deferred income tax assets and deferred corporate income tax income arising from the deductible temporary difference (i) | 630,000,000 | 651,000,000 | 21,000,000 | 25,000,000 |
| **Deferred corporate income tax expenses** | | | **21,000,000** | **25,000,000** |

(i) Temporary differences are deducted from financial investment provisions and accrued expenses.

### 5.8 Cost by elements

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| Labour expenses | 4,061,578,414 | 2,720,539,059 |
| Material cost | 98,536,164 | 144,901,455 |
| Tools and supplies | 54,665,608 | 72,225,707 |
| Depreciation and amortisation expenses of fixed assets | 72,925,566 | 72,925,566 |
| Taxes and fees | 4,000,000 | 4,000,000 |
| Outsourcing service expenses | 694,728,304 | 427,721,141 |
| Others | 1,342,124,149 | 1,757,369,770 |
| **Total** | **6,328,558,205** | **5,199,682,698** |

**NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)**
*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 6. OTHER INFORMATION

### 6.1 Transactions and balances with related parties

The parties are considered to be related together if one of them has the ability to control or exercises significant influence over another in making financial and operating decisions.

Accordingly, related parties of the Company include members of the Company's Board of Directors, Supervisory Committee and Board of Management.

**Transactions with related parties**

***The Board of Directors, the Board of Management and Supervisory Committee's remuneration***

| | For the period ended 30 June 2025 VND | For the period ended 30 June 2024 VND |
|---|---|---|
| **Board of Directors' remuneration** | **1,073,956,340** | **1,077,004,405** |
| Nguyen Quang Hien - Chairman | 917,956,340 | 921,004,405 |
| Nguyen Quang Trung - Vice Chairman | 48,000,000 | 48,000,000 |
| Vu Hoai - Member | 24,000,000 | 36,000,000 |
| Bui Huong Que - Member | 24,000,000 | 36,000,000 |
| Tran Thi Minh Tam - Member | 36,000,000 | 36,000,000 |
| Vu Trung Truc - Member | 12,000,000 | - |
| Nguyen Thi Xuan Hoa - Member | 12,000,000 | - |
| **Board of Management's remuneration** | **708,491,855** | **538,604,778** |
| Tran Thi Minh Tam - General Director | 708,491,855 | 538,604,778 |
| **Supervisory Committees' remuneration** | **84,000,000** | **84,000,000** |
| Truong Thanh Long - Head of Control Committee | 36,000,000 | 36,000,000 |
| Dao Ngoc Phuong Nam - Member | 24,000,000 | 24,000,000 |
| Doan Thu Huong - Member | 24,000,000 | 24,000,000 |
| **Total** | **1,866,448,195** | **1,699,609,183** |

**Balances with related parties**

For details, refer to Note 4.10 "Other payables".

## NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying interim financial statements*

## 6. OTHER INFORMATION (CONT'D)

### 6.2 Subsequent events

In accordance with the directive of the People's Committee of Ho Chi Minh City to review and address difficulties and obstacles relating to constructions works, projects and land plots within the city:

- The Company issued Official Letter No. 497/LSG-BQLDA dated 18 June 2025 to the Ho Chi Minh City Department of Finance, and Official Letter No. 526/LSG-BQLDA dated 09 July 2025 to the People's Committee of Ho Chi Minh City to clarify certain legal matters relatting to the project;

- On 11 July 2025, the Company attended a meeting to report on the resolution of issues faced by various projects, as invited by the People's Committee of Ho Chi Minh City. Subsequently, on 28 July 2025, the People's Committee issued Notification No. 120/TB-VP, outlining the conclusion and direction for a unified policy to consider removing difficulties and obstacles for the project;

- On 30 July 2025, the Company sent Official Letter No. 565/LSG-BQLDA to the Department of Finance and the People's Committee of Ho Chi Minh City, reporting on the project implementation process as requested, clarifying both subjective and objective causes, and proposing recommendations and solutions for future implementation.

Accordingly, the Board of Management of Company believes that the Company will have approval from the competent authority to continue implementing the project.

Except for these above events, there was no significant event occurring after the interim balance sheet date, which would require adjustments to, or disclosures to be made in the interim financial statements for the 06-month accounting period ended 30 June 2025.

### 6.3 Comparative figures

The comparative figures are from the financial statements for the year ended 31 December 2024 audited and the interim financial statements for the 06-month accounting period ended 30 June 2024 reviewed by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited.

| | | |
|---|---|---|
| **Tran Thi Minh Tam**<br>**General Director**<br>*07 August 2025* | **Tran Thanh Nhon**<br>**Chief Accountant** | **Ngo Anh Tuan**<br>**Preparer** |