KINHBAC CITY
LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
***Independence – Freedom – Happiness***

Số: 2508/2025/KBC-CK
*No: 2508/2025/KBC-CK*

*Bắc Ninh, ngày 25 tháng 08 năm 2025*
*Bac Ninh, August 25 , 2025*

# CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
# *PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE*

**Kính gửi:** **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
**- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;**
**- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

***To:*** ***- The State Securities Commission;***
***- Ho Chi Minh Stock Exchange;***
***- Hanoi Stock Exchange.***

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

*Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation*

- Mã chứng khoán/ *Securities code*: KBC
- Địa chỉ/ *Adress*: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam/ *Lot B7, Que Vo Industrial Park, Phuong Lieu Ward, Bac Ninh Province, Vietnam*
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: (0222) 3634034 Fax: (0222) 3634035
- E-mail: info@kinhbaccity.vn Website: http://www.kinhbaccity.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Content of disclosure*:

Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét** như sau:

*Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 issued by the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on the securities market, Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on* ***the reviewed Financial Statements for the first six-month period of the year 2025*** *as follows:*

- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét / *The reviewed separate financial statements for the first six-month period of the year 2025*;
- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét / *The reviewed consolidated financial statements for the first six-month period of the year 2025*;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/08/2025 tại đường dẫn **http://www.kinhbaccity.vn** / *This information has been published on the company's website since August 25, 2025 at the link* ***http://www.kinhbaccity.vn***.

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP
DN: cn=TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP, c=VN
Date: 2025.08.25 10:55:47 +07'00'

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

***Tài liệu đính kèm/***
***Attachments:***
Toàn văn tài liệu mục 2/
*Full document in section 2*

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN**
**ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**
*ON BEHALF OF KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION*
**Người được ủy quyền công bố thông tin**
*Person authorized to disclose informaion*
**Phó Tổng Giám đốc**
*Deputy General Director*

**Phạm Phúc Hiếu**
*Pham Phuc Hieu*

Grant Thornton

# Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

và các công ty con

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

# Nội dung


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 1 - 2 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 9 - 10 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 11 - 52 |

# Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày ("kỳ").

## Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

## Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

| **Hội đồng Quản trị** | **Chức vụ** | |
|---|---|---|
| Ông Đặng Thành Tâm | Chủ tịch | |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Thành viên | |
| Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh | Thành viên | |
| Ông Huỳnh Phát | Thành viên | |
| Ông Lê Hoàng Lân | Thành viên độc lập | |
| | | |
| **Ban Kiểm soát** | **Chức vụ** | |
| Bà Nguyễn Bích Ngọc | Trưởng ban | |
| Bà Thế Thị Minh Hồng | Thành viên | |
| Ông Trần Tiến Thành | Thành viên | |
| | | |
| **Ban Tổng Giám đốc** | **Chức vụ** | |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Tổng Giám đốc | |
| Ông Phan Anh Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Nguyễn Mỹ Ngọc | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Đặng Nguyễn Nam Anh | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Phạm Phúc Hiếu | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng | |

## Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 3 tháng 10 năm 2024.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Áp dụng chính sách kế toán thích hợp với các ước tính và xét đoán thận trọng, hợp lý và được áp dụng thống nhất;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định trọng yếu có ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động và các đánh giá mà những quyết định và/hoặc hướng dẫn này đã được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn, do vậy có những bước thích hợp để phòng ngừa và phát hiện gian lận và các điều bất thường.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo các quy định trên trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Nguyễn Thị Thu Hương**
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

Grant Thornton (Vietnam) Limited
18th Floor
Hoa Binh International Office Building
106 Hoang Quoc Viet Street
Cau Giay District, Hanoi
Vietnam

T +84 24 3850 1686
F +84 24 3850 1688

# Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

**của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025**

Số: 25-11-045-4

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 22 tháng 8 năm 2025, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 52.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

## Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc soát xét báo cáo 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, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, bao gồm cho mục đích so sánh, tương ứng đã được soát xét và kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo soát xét phát hành ngày 23 tháng 8 năm 2024 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần và báo cáo kiểm toán phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

**CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)**

**Nguyễn Tuấn Nam**
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0808-2023-068-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

© 2025 Grant Thornton (Vietnam) Limited. All rights reserved.

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN** | | | | |
| **Tài sản ngắn hạn** | | 100 | **61.006.286.667.575** | 36.075.390.688.153 |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | 6 | 110 | **18.138.916.467.312** | 6.566.036.174.506 |
| Tiền | | 111 | **12.015.193.834.242** | 532.997.405.834 |
| Các khoản tương đương tiền | | 112 | **6.123.722.633.070** | 6.033.038.768.672 |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | 7 | 120 | **1.879.936.007.100** | 1.857.951.615.950 |
| Chứng khoán kinh doanh | 7.1 | 121 | **1.862.358.461.369** | 1.862.358.461.369 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 7.1 | 122 | **(6.772.454.269)** | (6.756.845.419) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 7.2 | 123 | **24.350.000.000** | 2.350.000.000 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | | 130 | **16.843.460.036.739** | 13.308.852.766.763 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 8 | 131 | **1.722.778.767.250** | 670.879.391.809 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 9 | 132 | **6.434.705.644.333** | 3.500.405.899.524 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 11 | 135 | **3.708.691.677.397** | 3.281.260.294.254 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 12 | 136 | **5.084.068.315.709** | 5.963.091.549.126 |
| Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi | 8, 10 | 137 | **(106.784.367.950)** | (106.784.367.950) |
| **Hàng tồn kho** | | 140 | **23.651.747.527.329** | 13.849.673.941.868 |
| Hàng tồn kho | 13 | 141 | **23.651.747.527.329** | 13.849.673.941.868 |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | | 150 | **492.226.629.095** | 492.876.189.066 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 14 | 151 | **80.438.743.640** | 63.331.758.024 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 152 | **342.728.048.820** | 347.564.373.138 |
| Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước | 21 | 153 | **68.947.766.635** | 81.928.892.904 |
| Tài sản ngắn hạn khác | | 155 | **112.070.000** | 51.165.000 |

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

(tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| **Tài sản dài hạn** | | 200 | **9.356.803.978.613** | 8.654.534.222.377 |
| **Các khoản phải thu dài hạn** | | 210 | **1.157.099.700.274** | 1.365.556.888.880 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 11 | 215 | **563.407.865.995** | 757.160.865.995 |
| Phải thu dài hạn khác | 12 | 216 | **593.691.834.279** | 608.396.022.885 |
| **Tài sản cố định** | | 220 | **378.563.085.520** | 408.327.298.161 |
| Tài sản cố định hữu hình | 15 | 221 | **378.402.223.873** | 408.144.202.512 |
| *- Nguyên giá* | | 222 | ***892.288.065.487*** | *886.965.494.578* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | | 223 | ***(513.885.841.614)*** | *(478.821.292.066)* |
| Tài sản cố định vô hình | | 227 | **160.861.647** | 183.095.649 |
| *- Nguyên giá* | | 228 | ***634.415.500*** | *634.415.500* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | | 229 | ***(473.553.853)*** | *(451.319.851)* |
| **Bất động sản đầu tư** | 16 | 230 | **1.192.681.209.703** | 1.292.284.269.606 |
| *- Nguyên giá* | | 231 | ***1.500.124.633.188*** | *1.549.022.147.988* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | | 232 | ***(307.443.423.485)*** | *(256.737.878.382)* |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | | 240 | **874.034.279.801** | 731.331.293.581 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 17 | 242 | **874.034.279.801** | 731.331.293.581 |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | 18 | 250 | **5.708.895.690.005** | 4.817.427.030.823 |
| Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết | 18.1 | 252 | **5.303.674.264.927** | 4.394.274.905.745 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 18.2 | 253 | **406.569.500.000** | 424.500.200.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 18.2 | 254 | **(1.348.074.922)** | (1.348.074.922) |
| **Tài sản dài hạn khác** | | 260 | **45.530.013.310** | 39.607.441.326 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 261 | **45.530.013.310** | 39.607.441.326 |
| **Tổng tài sản** | | 270 | **70.363.090.646.188** | 44.729.924.910.530 |

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

(tiếp theo) tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| **NGUỒN VỐN** | | | | |
| **Nợ phải trả** | | 300 | **44.663.619.525.269** | 24.085.018.776.979 |
| **Nợ ngắn hạn** | | 310 | **15.587.212.245.659** | 7.092.665.737.443 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 311 | **726.241.235.051** | 529.481.109.109 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20 | 312 | **1.091.445.826.936** | 757.523.177.558 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 313 | **652.901.193.729** | 210.231.024.005 |
| Phải trả người lao động | | 314 | **803.756.682** | 228.123.345 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 23 | 315 | **3.391.150.352.467** | 2.205.794.271.910 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 318 | **4.787.819.424** | 5.346.030.681 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 319 | **8.748.478.579.581** | 3.005.527.869.435 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 25 | 320 | **964.475.880.986** | 371.484.360.597 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 322 | **6.927.600.803** | 7.049.770.803 |
| **Nợ dài hạn** | | 330 | **29.076.407.279.610** | 16.992.353.039.536 |
| Chi phí phải trả dài hạn | 23 | 333 | **-** | 589.879.723 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | 336 | **32.624.013.443** | 35.877.018.134 |
| Phải trả dài hạn khác | 24 | 337 | **2.803.947.566.459** | 6.079.254.094.359 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 25 | 338 | **25.109.559.453.271** | 9.741.096.426.831 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 38 | 341 | **1.129.324.278.475** | 1.134.583.652.527 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | | 342 | **951.967.962** | 951.967.962 |
| **Vốn chủ sở hữu** | | 400 | **25.699.471.120.919** | 20.644.906.133.551 |
| **Vốn chủ sở hữu** | 26 | 410 | **25.699.471.120.919** | 20.644.906.133.551 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 27 | 411 | **9.417.547.590.000** | 7.676.047.590.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *411a* | **9.417.547.590.000** | 7.676.047.590.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 27 | 412 | **5.163.224.570.000** | 2.743.529.570.000 |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 26 | 414 | **3.324.832.200.000** | 3.324.832.200.000 |
| Quỹ đầu tư phát triển | | 418 | **2.223.693.823** | 2.223.693.823 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 421 | **5.996.292.756.954** | 4.811.255.659.305 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối cuối kỳ/năm trước* | | *421a* | ***4.811.255.659.305*** | *4.429.331.543.041* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này/năm trước* | | *421b* | ***1.185.037.097.649*** | *381.924.116.264* |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 29 | 429 | **1.795.350.310.142** | 2.087.017.420.423 |
| **Tổng nguồn vốn** | | | **70.363.090.646.188** | 44.729.924.910.530 |

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Thu Hương** | **Phạm Phúc Hiếu** | **Lưu Phương Mai** |
| Tổng Giám đốc | Kế toán trưởng | Người lập |

# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 01 | **3.691.424.641.238** | 1.044.059.040.253 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | 02 | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30 | 10 | **3.691.424.641.238** | 1.044.059.040.253 |
| Giá vốn hàng bán | 31, 36 | 11 | **(1.887.020.751.783)** | (505.507.373.188) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 20 | **1.804.403.889.455** | 538.551.667.065 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 32 | 21 | **298.399.082.497** | 177.118.086.189 |
| Chi phí tài chính | 33 | 22 | **(224.547.567.652)** | (108.051.806.311) |
| *- Trong đó: chi phí lãi vay* | | 23 | ***(206.922.011.604)*** | *(101.437.384.163)* |
| Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết | 18.1 | 24 | **69.145.859.182** | (8.469.055.613) |
| Chi phí bán hàng | 34, 36 | 25 | **(50.583.798.270)** | (52.562.669.843) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 35, 36 | 26 | **(246.038.404.377)** | (227.549.535.731) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 30 | **1.650.779.060.835** | 319.036.685.756 |
| Thu nhập khác | | 31 | **8.361.965.526** | 38.634.455.987 |
| Chi phí khác | | 32 | **(2.269.269.681)** | (7.860.321.902) |
| Lãi khác | | 40 | **6.092.695.845** | 30.774.134.085 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 50 | **1.656.871.756.680** | 349.810.819.841 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 37 | 51 | **(411.512.540.093)** | (145.541.981.828) |
| Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 37, 38 | 52 | **5.259.374.053** | (8.483.522.640) |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | 60 | **1.250.618.590.640** | 195.785.315.373 |
| **Phân bổ cho:** | | | | |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | | 61 | **1.187.940.746.993** | 155.363.935.627 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 62 | **62.677.843.647** | 40.421.379.746 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | 28 | 70 | **1.534** | 202 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 28 | 71 | **1.534** | 202 |

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Thu Hương** | **Phạm Phúc Hiếu** | **Lưu Phương Mai** |
| Tổng Giám đốc | Kế toán trưởng | Người lập |

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | | 01 | **1.656.871.756.680** | 349.810.819.841 |
| ***Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | | |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 02 | **86.870.639.853** | 79.443.850.511 |
| Thay đổi các khoản dự phòng | | 03 | **15.608.850** | 383.977.710 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | | 05 | **(386.269.245.609)** | (165.312.994.655) |
| Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | | 06 | **216.797.011.604** | 101.437.384.163 |
| Các khoản điều chỉnh khác | | 07 | **(2.903.649.344)** | - |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | 08 | **1.571.382.122.034** | 365.763.037.570 |
| Thay đổi các khoản phải thu | | 09 | **(3.482.528.146.180)** | (382.036.821.244) |
| Thay đổi hàng tồn kho | | 10 | **(9.802.073.585.461)** | (556.094.792.220) |
| Thay đổi các khoản phải trả | | 11 | **4.043.993.037.953** | 6.084.269.893.175 |
| Thay đổi chi phí trả trước | | 12 | **(23.029.557.600)** | (15.700.027.346) |
| Tiền lãi vay đã trả | | 14 | **(184.105.849.353)** | (61.677.687.934) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | 15 | **(193.281.482.008)** | (389.036.941.385) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | 20 | **(8.069.643.460.615)** | 5.045.486.660.616 |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 21 | **(151.606.381.105)** | (227.123.216.314) |
| Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 22 | **67.669.777.800** | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | 23 | **(1.133.673.000.000)** | (5.980.340.029.758) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 24 | **877.994.616.857** | 290.497.890.000 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 25 | **(840.253.500.000)** | (12.788.537.087) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 26 | **356.400.000.000** | - |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 27 | **352.227.693.040** | 12.566.755.195 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | 30 | **(471.240.793.408)** | (5.917.187.137.964) |

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo) (phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| | Thuyết minh | Mã số | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | 31 | **4.162.185.000.000** | - |
| Tiền thu từ đi vay | | 33 | **16.955.798.500.062** | 1.682.814.284.132 |
| Tiền trả nợ gốc vay | | 34 | **(1.004.218.953.233)** | (442.143.557.379) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | 40 | **20.113.764.546.829** | 1.240.670.726.753 |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | 50 | **11.572.880.292.806** | 368.970.249.405 |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | 6 | 60 | **6.566.036.174.506** | 841.304.457.657 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | 6 | 70 | **18.138.916.467.312** | 1.210.274.707.062 |

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Thu Hương** | **Phạm Phúc Hiếu** | **Lưu Phương Mai** |
| Tổng Giám đốc | Kế toán trưởng | Người lập |

# Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

## 1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025 để tăng vốn điều lệ từ 7.676.047.590.000 VNĐ lên 9.417.547.590.000 VNĐ. Ngày 15 tháng 7 năm 2025, Công ty nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 23 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp để cập nhật địa chỉ của trụ sở chính của Công ty.

Tổng số cổ phần sau khi tăng vốn là: 941.754.759 cổ phần. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng. Mã chứng khoán: KBC, niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn cho hoạt động khu công nghiệp, hoạt động bất động sản trên 12 tháng bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và một (1) chi nhánh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 18 công ty con sau (31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty):

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính theo đăng ký |
|---|---|---|---|---|---|
| **I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp** | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang | 100,00 | 96,46 | Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, phường Nếnh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 2 | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng | 89,26 | 89,26 | Khu công nghiệp Tràng Duệ, Phường An Phong, thành phố Hải Phòng, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc | 74,30 | 72,82 | Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 4 | Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát | 100,00 | 100,00 | Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính theo đăng ký |
|---|---|---|---|---|---|
| **I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp** | | | | | |
| 5 | Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD | 100,00 | 100,00 | Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 6 | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc | 100,00 | 100,00 | Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 7 | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương | 51,00 | 51,00 | Số 100 phố An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 8 | Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên | 98,69 | 96,28 | Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 9 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu | (*) | (*) | LK 28 Đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| **II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp** | | | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An | 100,00 | 72,82 | Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 2 | Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An | 100,00 | 96,46 | Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 3 | Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập | 100,00 | 89,26 | Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 4 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An | 60,00 | 57,42 | Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5 | Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc | 65,00 | 58,02 | Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam | Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ |
| 6 | Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên | 100,00 | 89,26 | Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam | Sản xuất linh kiện điện tử |
| 7 | Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên | 100,00 | 89,26 | Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam | Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp |
| 8 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên | 98,00 | 94,35 | Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản |
| 9 | Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh (**) | 100,00 | 72,82 | Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, Xã Ninh Điền, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |

(*) Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập trong năm 2021. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 41.2.

(**) Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh được đăng ký thành lập ngày 24 tháng 2 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc sở hữu 100%.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 18.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 237 nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 226 nhân viên).

## 2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

### 2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ("VNĐ").

## 3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

**Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và báo cáo tài chính của các công ty con như trình bày ở Thuyết minh 1.

**Công ty con**

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Công ty từ hoạt động của công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn.

Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định theo tỉ lệ tương ứng với lợi ích mà Công ty không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con được thành lập. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con sẽ được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Các thay đổi quyền sở hữu trong công ty con mà không dẫn đến việc đạt được hay mất đi quyền kiểm soát ở các công ty con được hạch toán theo phương pháp giao dịch vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này thì khác biệt giữa khoản tiền đầu tư trả thêm hay giảm đi và tỷ lệ sở hữu thay đổi tương ứng trên giá trị ghi sổ tài sản thuần của công ty con sẽ được ghi nhận là giao dịch giữa lợi ích của các cổ đông của Công ty. Giá trị ghi sổ của các tài sản và nghĩa vụ của công ty con ghi nhận trước đây được giữ nguyên.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý, là ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Số chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý công ty con và giá trị ghi sổ còn lại của tài sản trừ đi nợ phải trả của công ty con này tại ngày thanh lý được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất như khoản lãi, lỗ thanh lý công ty con.

Giá trị còn lại của khoản đầu tư tại ngày thanh lý được tính toán theo phương pháp giá gốc.

# 4. Chính sách kế toán áp dụng

## 4.1 Tỷ giá hối đoái

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đồng tiền báo cáo được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## 4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc đưa ra các ước tính và giả định mà có ảnh hưởng tới tài sản công nợ trên báo cáo và việc trình bày các khoản tài sản và công nợ tiềm tàng tại ngày báo cáo cũng như doanh thu chi phí phát sinh trong giai đoạn báo cáo. Kết quả thực tế có thể khác so với số liệu ước tính.

## 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao và các khoản tiền ký quỹ ký cược tại ngân hàng với kỳ hạn không quá 3 tháng.

## 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán được nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh thu lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá mua của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập dựa khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ cho mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị thị trường của các loại chứng khoán xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Dự phòng hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Lãi/lỗ từ giao dịch bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá trị của chứng khoán kinh doanh bị bán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phân bổ hàng năm trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lỗ lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn áp dụng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

### 4.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Tổng Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

### 4.6 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên cho đến khi đáo hạn. Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Sau đó, các khoản cho vay được đánh giá theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản cho vay khó đòi. Dự phòng cho vay khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Tổng Giám đốc trên các khoản cho vay có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Các khoản cho vay được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

## 4.7 Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa bất động sản đến điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế v.v. và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho là chi phí phát triển đất khu công nghiệp, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

## 4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán hay không thể sử dụng được nữa, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi, lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

**Nguyên giá**

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá TSCĐ hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

**Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

| | Năm |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tang | 5 - 45 |
| Máy móc thiết bị | 3 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 4 - 10 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 8 |
| Tài sản khác | 3 -8 |

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

### 4.9 Tài sản cố định vô hình

**Phần mềm máy tính**
Giá trị của các phần mềm máy tính không phải là bộ phận đi kèm với phần cứng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 - 10 năm.

### 4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tài sản đầu tư với mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán.

**Nguyên giá**
Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua của tài sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

**Giá trị khấu hao**
Giá trị khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của bất động sản đầu tư. Thời gian sử dụng hữu ích như sau:

| | Năm |
|---|---|
| Nhà xưởng | 6 - 10 |
| Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng | 36 - 44 |

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ không trích khấu hao kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 theo Thông tư 200. Tổn thất giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn giá trị của bất động sản đầu tư bị giảm so với giá trị thị trường và khoản tổn thất có thể xác định đáng tin cậy. Khoản tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Khi Bất động sản đầu tư tăng giá trở lại sau khi ghi nhận tổn thất thì được hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

### 4.11 Tài sản dở dang dài hạn

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là toàn bộ trị giá tài sản cố định đang mua sắm, chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dang bao gồm chi phí nhà cửa, máy móc và thiết bị đang trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng và lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

### 4.12 Chi phí trả trước

**Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành**
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành được ghi nhận đã được thanh toán nhưng chưa phân bổ do các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành.

**Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng**
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 36 tháng.

**Công cụ dụng cụ**
Công cụ dụng cụ bao gồm tài sản được Công ty nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường có nguyên giá dưới 30 triệu VNĐ và không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 quy định về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 1 năm đến 3 năm.

### 4.13 Thuê hoạt động

Việc thuê tài sản trong đó phần lớn tất cả các lợi ích và rủi ro của quyền sở hữu tài sản vẫn thuộc về bên cho thuê được ghi nhận là khoản thuê hoạt động. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh chi phí.

### 4.14 Nợ phải trả và chi phí trích trước

Khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận trên cơ sở số tiền phải thanh toán trong tương lai liên quan đến các tài sản và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

### 4.15 Chi phí đi vay

Chi phí vay bao gồm lãi suất và các chi phí liên quan khác và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ chi phí vay để mua sắm tài sản cố định trong giai đoạn xây dựng và lắp đặt (kể cả khi thời gian xây dựng và lắp đặt dưới 12 tháng) thì được ghi nhận vào nguyên giá của tài sản đó.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

### 4.16 Các khoản dự phòng nợ phải trả

Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Tập đoàn sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Tổng Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của khoản dự phòng cũng cần được xác định là giá trị hiện tại của khoản chi phí dự tính để thanh toán nghĩa vụ đó.

### 4.17 Lợi ích nhân viên

Tập đoàn tham gia quỹ phúc lợi với mức đóng góp xác định bắt buộc của Chính phủ Việt Nam theo các quy định pháp luật hiện hành về lao động, việc làm và các lĩnh vực liên quan, được quản lý bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam thông qua các cơ quan Bảo hiểm Xã hội địa phương. Các khoản phúc lợi bắt buộc này bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Tại cơ quan bảo hiểm xã hội địa phương, Tập đoàn chi trả phần nghĩa vụ của mình về các khoản phúc lợi bắt buộc này và thay mặt đối tượng tham gia các khoản phúc lợi bắt buộc thanh toán phần nghĩa vụ thuộc về họ.

Đối tượng tham gia, phương thức tính toán, kê khai và chi trả các nghĩa vụ liên quan đến các khoản phúc lợi bắt buộc được thực hiện cho từng giai đoạn cụ thể căn cứ các quy định hiện hành có liên quan. Tập đoàn không có nghĩa vụ chi trả đối quỹ phúc lợi hưu trí dành cho nhân viên.

Tập đoàn không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định.

### 4.18 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế TNDN của Tập đoàn và được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

### 4.19 Vốn chủ sở hữu

**Vốn cổ phần**
Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

**Thặng dư vốn cổ phần**
Thặng dư nhận được từ việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành cổ phiếu được khấu trừ khỏi phần thặng dư, cấn trừ với bất kỳ khoản trợ cấp thuế thu nhập nào.

**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập lũy kế của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**Quỹ đầu tư phát triển**
Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

### 4.20 Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

### 4.21 Doanh thu

**Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp**
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp được ghi nhận khi Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

**Doanh thu bán nhà xưởng**
Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với nhà xưởng cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

**Doanh thu cho thuê nhà xưởng**
Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**
Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**
Doanh thu chuyển bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua.

**Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn**
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

**Thu nhập cổ tức**
Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

**Lãi tiền gửi và cho vay**
Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở theo tỉ lệ thời gian sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

### 4.22 Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản

Giá vốn cho thuê đất, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng trên đất bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hoặc đầu tư bất động sản để chuyển nhượng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng

### 4.23 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Nghĩa vụ/ Tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối

giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

### 4.24 Lãi/lỗ trên mỗi cổ phiếu

**Lãi/lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu**
Lãi/lỗ cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông sau khi đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

**Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu giả sử tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi.

### 4.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

### 4.26 Báo cáo theo bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng biệt tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm và dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam và các dịch vụ tiện ích phụ trợ là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ tiện ích liên quan. Tập đoàn chỉ hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Tập đoàn không cần trình bày thông tin theo bộ phận

### 4.27 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế.

Tài sản tiềm tàng không được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

### 4.28 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình của Tập đoàn tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được công bố trên thuyết minh nếu trọng yếu.

### 4.29 Phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn hoặc dài hạn

Tài sản và nợ phải trả được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo kỳ hạn còn lại của tài sản và nợ phải trả đó tại ngày của bảng cân đối kế toán, ngoại trừ cách thức phân loại đặc thù và/hoặc đã được định trước trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

### 4.30 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

## 5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ

***Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên***

Trong kỳ, Công ty và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc, các công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua tương ứng là 261.800.000 cổ phần, 136.800.000 cổ phần và 110.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2506.7/2025/KBC/HQ-HĐQT. Theo đó, giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên từ 93,93% lên 96,28%. Đồng thời, giao dịch này cũng làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên, công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên từ 92,05% lên 94,35%.

***Góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh***

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, công ty con của Công ty, đã góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh, có vốn điều lệ là 200 tỷ VNĐ. Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh là một công ty TNHH được thành lập theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3901355243 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 24 tháng 2 năm 2025. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 100% và 72,82%.

***Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang***

Trong kỳ, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát, công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua 2.550.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1712.3/2024/KBC/NQ-HĐQT. Theo đó, giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang từ 88,96% lên 96,46%.

***Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế***

Trong kỳ, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát, công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua 13.113.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1712.1/2024/KBC/NQ-HĐQT. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết này đều là 37,47%.

## 6. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| Tiền mặt tại quỹ | **65.204.082.127** | 31.403.093.659 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | **11.949.989.752.115** | 501.594.312.175 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | **6.123.722.633.070** | 6.033.038.768.672 |
| | **18.138.916.467.312** | 6.566.036.174.506 |

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VNĐ tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,1%/năm).

# 7. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

## 7.1 Chứng khoán kinh doanh

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| Cổ phiếu (i) | **7.490.461.369** | **(6.772.454.269)** | 7.490.461.369 | (6.756.845.419) |
| Các khoản đầu tư khác (ii) | **1.854.868.000.000** | **-** | 1.854.868.000.000 | - |
| | **1.862.358.461.369** | **(6.772.454.269)** | 1.862.358.461.369 | (6.756.845.419) |

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn (Thuyết minh 24).

## 7.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 6%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 4,1% - 6%/năm).

# 8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc | **252.647.275.200** | **-** | 253.147.275.200 | - |
| Công ty TNHH Bảng mạch chính xác Foxconn Việt Nam | **38.010.460.323** | **-** | 96.053.324.643 | - |
| Công ty Sản xuất thép Úc SSE | **90.367.087.300** | **(90.367.064.725)** | 90.367.087.300 | (90.367.064.725) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Dương - Hải Phòng | **762.733.928.773** | **-** | - | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | **578.966.335.654** | **(15.917.303.225)** | 225.079.494.666 | (15.917.303.225) |
| Các khoản phải thu bên liên quan (Thuyết minh 39) | **53.680.000** | **-** | 6.232.210.000 | - |
| | **1.722.778.767.250** | **(106.284.367.950)** | 670.879.391.809 | (106.284.367.950) |

# 9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i) | **1.776.347.997.813** | 1.601.218.426.610 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i) | **2.110.390.615.120** | 1.387.456.605.939 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Chống thấm Trường Sơn | **500.000.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần TN Global | **450.000.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới | **700.000.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An | **300.000.000.000** | - |
| Các khoản trả trước cho người bán khác | **557.580.431.400** | 471.344.266.975 |
| Các khoản trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh 39) | **40.386.600.000** | 40.386.600.000 |
| | **6.434.705.644.333** | 3.500.405.899.524 |

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 39) và các bên khác.

## 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| **Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | **106.284.367.950** | - | 106.284.367.950 | - |
| *Công ty Sản xuất Thép Úc SSE* | ***90.367.064.725*** | - | *90.367.064.725* | - |
| *Công ty Cổ phần Lâm Thịnh* | ***9.083.322.575*** | - | *9.083.322.575* | - |
| *Công ty Cổ phần Việt Nhật* | ***6.833.980.650*** | - | *6.833.980.650* | - |
| **Phải thu khác về cho vay** | **500.000.000** | - | 500.000.000 | - |
| *Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn* | ***500.000.000*** | - | *500.000.000* | - |
| | **106.784.367.950** | - | 106.784.367.950 | - |

## 11. Phải thu về cho vay

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| Phải thu cho vay đối tác doanh nghiệp (i) | **1.637.710.814.775** | **(500.000.000)** | 1.499.619.431.634 | (500.000.000) |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế* | - | - | *328.090.000.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ* | ***412.020.000.000*** | - | *283.640.000.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn - Bình Định* | ***260.000.000.000*** | - | *260.000.000.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc* | ***182.473.000.000*** | - | *199.051.616.859* | - |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận* | ***127.259.178.083*** | - | *127.259.178.083* | - |
| *Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân* | ***377.352.000.000*** | - | *76.852.000.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang* | ***73.312.769.000*** | - | *22.032.769.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn* | ***59.654.658.304*** | - | *37.523.191.925* | - |
| *Công ty Cổ Phần Phân Phối và Dịch Vụ Saigontel* | ***23.015.000.000*** | - | *23.015.000.000* | - |
| *Phải thu về cho vay các công ty khác* | ***122.624.209.388*** | ***(500.000.000)*** | *142.155.675.767* | *(500.000.000)* |
| Phải thu cho vay đối tượng khác (ii) | **72.274.221.629** | - | 72.274.221.629 | - |
| *Ông Hoàng Văn Cường* | ***60.000.000.000*** | - | *60.000.000.000* | - |
| *Phải thu về cho vay các đối tượng khác* | ***12.274.221.629*** | - | *12.274.221.629* | - |
| Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh 39) | **1.998.706.640.993** | - | 1.709.366.640.991 | - |
| | **3.708.691.677.397** | **(500.000.000)** | 3.281.260.294.254 | (500.000.000) |
| **Dài hạn (iii)** | | | | |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn – Bình Định | **478.407.865.995** | - | 528.407.865.995 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc | - | - | 177.473.000.000 | - |
| Phải thu về cho vay các công ty khác | - | - | 51.280.000.000 | - |
| Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh 39) | **85.000.000.000** | - | - | - |
| | **563.407.865.995** | - | 757.160.865.995 | - |
| | **4.272.099.543.392** | **(500.000.000)** | 4.038.421.160.249 | (500.000.000) |

(i) Số dư 1.638 tỷ VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trước ngày 30 tháng 6 năm 2026, hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 12%/năm. Phần lớn các khoản cho vay này đang được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 39) và các bên khác.

(ii) Số dư 72,3 tỷ VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân, đáo hạn trước 30 tháng 6 năm 2026, hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm.

(iii) Số dư 563,4 tỷ VNĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 12 năm 2029, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.

## 12. Các khoản phải thu khác

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| **Ngắn hạn** | | |
| Tạm ứng cho nhân viên (i) | **2.032.808.080.354** | 1.690.196.245.616 |
| *Ông Mai Nho Tưởng* | ***688.384.724.633*** | *957.069.213.673* |
| *Ông Phan Minh Toàn Thư* | ***196.780.372.831*** | *196.543.207.156* |
| *Ông Đinh Văn Luyến* | ***108.092.890.879*** | - |
| *Bà Nguyễn Minh Châu* | ***235.086.513.516*** | - |
| *Các đối tượng khác* | ***804.463.578.495*** | *536.583.824.787* |
| Đặt cọc mua cổ phần (ii) | - | 1.197.250.000.000 |
| Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Đức Hòa (iii) | **34.885.547.235** | 999.211.187.724 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv) | **344.465.092.934** | 482.337.760.000 |
| Phải thu về lãi cho vay | **212.414.484.298** | 317.518.083.152 |
| Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (v) | **270.130.377.023** | 312.653.373.257 |
| Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) (vi) | **32.093.100.000** | 32.093.100.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | **599.208.284.609** | 197.510.986.407 |
| Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 39) | **1.558.063.349.256** | 734.320.812.970 |
| | **5.084.068.315.709** | 5.963.091.549.126 |
| **Dài hạn** | | |
| Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (vii) | **412.407.864.125** | 412.407.864.125 |
| Phải thu dài hạn khác | **148.640.477.004** | 132.274.734.103 |
| Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 39) | **32.643.493.150** | 63.713.424.657 |
| | **593.691.834.279** | 608.396.022.885 |
| | **5.677.760.149.988** | 6.571.487.572.011 |

(i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Tập đoàn cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty đã hoàn thành giao dịch trong kỳ.

(iii) Đây là khoản ứng trước cho Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án KCN Lộc Giang.

(iv) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là nhà xưởng, nhà văn phòng tại các KCN Quế Võ, Tràng Duệ.

(v) Bao gồm các khoản góp vốn của Tập đoàn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào một số dự án cụm công nghiệp.

(vi) Đây là khoản ký quỹ cho Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) về việc thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4.

(vii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và các biên bản thỏa thuận liên quan nhằm phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ ("Dự án"). Theo đó, Công ty sẽ góp tối đa 500 tỷ VNĐ để đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án. Thời hạn hợp tác giữa các bên là 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

## 13. Hàng tồn kho

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| Khu Đô thị và Dịch vụ Tràng Cát | **15.814.705.148.217** | - | 8.442.637.722.173 | - |
| Khu Đô thị Phúc Ninh | **1.123.078.517.427** | - | 1.119.329.422.009 | - |
| Khu Công nghiệp Tân Phú Trung | **973.274.494.348** | - | 984.142.101.887 | - |
| Khu Công nghiệp Lộc Giang | **1.435.884.789.591** | - | 58.385.285.024 | - |
| Nhà ở Xã hội Thị trấn Nếnh | **1.003.982.653.020** | - | 773.332.297.639 | - |
| Khu Công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh | **741.095.484.802** | - | 674.702.179.625 | - |
| Nhà ở Xã hội Tràng Duệ | **514.098.117.202** | - | 332.221.286.628 | - |
| Khu Đô thị Tràng Duệ | **279.305.803.692** | - | 285.119.288.646 | - |
| Cụm Công nghiệp Đặng Lễ | **234.221.468.742** | - | 387.734.759.919 | - |
| Cụm Công nghiệp Kim Động | **229.086.326.986** | - | 187.895.019.577 | - |
| Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa | **108.130.542.763** | - | 198.704.624.645 | - |
| Các dự án khác | **1.194.884.180.539** | - | 405.469.954.096 | - |
| | **23.651.747.527.329** | - | 13.849.673.941.868 | - |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một phần hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 14. Chi phí trả trước

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| **Ngắn hạn** | | |
| Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản | **79.267.199.640** | 62.542.862.687 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | **1.171.544.000** | 788.895.337 |
| | **80.438.743.640** | 63.331.758.024 |
| **Dài hạn** | | |
| Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, nhà xưởng | **24.145.014.308** | 26.403.665.863 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | **21.384.999.002** | 13.203.775.463 |
| | **45.530.013.310** | 39.607.441.326 |
| | **125.968.756.950** | 102.939.199.350 |

## 15. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | **VNĐ** |
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | 573.322.715.564 | 90.592.958.301 | 182.836.411.709 | 38.890.299.914 | 1.323.109.090 | **886.965.494.578** |
| Mua trong kỳ | - | 342.020.000 | 4.979.650.909 | 40.900.000 | - | **5.362.570.909** |
| Điều chỉnh khác | - | - | - | (40.000.000) | - | **(40.000.000)** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 573.322.715.564 | 90.934.978.301 | 187.816.062.618 | 38.891.199.914 | 1.323.109.090 | **892.288.065.487** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | (299.050.019.979) | (61.822.706.043) | (90.103.571.682) | (26.521.885.272) | (1.323.109.090) | **(478.821.292.066)** |
| Khấu hao trong kỳ | (20.057.152.635) | (4.336.839.630) | (8.559.298.749) | (2.111.258.534) | - | **(35.064.549.548)** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | (319.107.172.614) | (66.159.545.673) | (98.662.870.431) | (28.633.143.806) | (1.323.109.090) | **(513.885.841.614)** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | 274.272.695.585 | 28.770.252.258 | 92.732.840.027 | 12.368.414.642 | - | **408.144.202.512** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 254.215.542.950 | 24.775.432.628 | 89.153.192.187 | 10.258.056.108 | - | **378.402.223.873** |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 25.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là khoảng 421 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 167,6 tỷ VNĐ)

## 16. Bất động sản đầu tư

| | Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) |
|---|---|
| | **VNĐ** |
| **Nguyên giá** | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | **1.549.022.147.988** |
| Thanh lý | **(48.897.514.800)** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | **1.500.124.633.188** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | **(256.737.878.382)** |
| Khấu hao trong kỳ | **(51.783.856.303)** |
| Thanh lý | **1.078.311.200** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | **(307.443.423.485)** |
| **Giá trị còn lại** | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | **1.292.284.269.606** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | **1.192.681.209.703** |

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng tại các khu công nghiệp được Tập đoàn sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số bất động sản đầu tư là nhà xưởng đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (i) | **246.966.924.174** | 246.966.924.174 |
| Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh | **173.314.474.628** | 166.218.656.815 |
| Dự án trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên | **72.958.596.048** | 72.776.574.048 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | **380.794.284.951** | 245.369.138.544 |
| | **874.034.279.801** | 731.331.293.581 |

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Tập đoàn xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

## 18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

### 18.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
| | % | % | % | % |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (i) | **49,75%** | **49,75%** | 48,00% | 48,00% |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (ii) | **35,49%** | **35,49%** | 35,49% | 35,49% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (iii) | **22,72%** | **22,72%** | 22,72% | 22,72% |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (iv) | **21,48%** | **21,48%** | 21,48% | 21,48% |
| Công ty TNHH Saigontel Long An (v) | **22,32%** | **22,32%** | 22,32% | 22,32% |
| Công ty Cổ phần Scanviwood (vi) | **34,00%** | **34,00%** | 34,00% | 34,00% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế (vii) | **37,47%** | **37,47%** | - | - |

#### (i) *Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng*

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

#### (ii) *Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội*

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được đăng ký thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội - Khu A, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

#### (iii) *Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2*

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 đã hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0311757628 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 458,125 tỷ VNĐ. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại 20 Phùng Khắc Khoan, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(iv) ***Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn***

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0302615063 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 1.480 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là bán buôn máy vi tính, thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê kho bãi, nhà xưởng.

Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(v) ***Công ty TNHH Saigontel Long An***

Công ty TNHH Saigontel Long An được đăng ký thành lập mới theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp, với mức vốn điều lệ là 700 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

(vi) ***Công ty Cổ phần Scanviwood***

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

Công ty này có trụ sở tại số 565 đường An Dương Vương, phường An Lạc, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(vii) ***Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế***

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế được đăng ký hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3300512389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Huế cấp, với mức vốn điều lệ là 350 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Công ty này có trụ sở tại Tây Cảng Chân Mây, xã Chân Mây – Lăng Cô, thành phố Huế, Việt Nam.

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

| | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng | Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Công ty TNHH Saigontel Long An | Công ty Cổ phần Scanviwood | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| **Giá trị đầu tư** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | 96.000.000.000 | 583.000.000.000 | 540.000.000.000 | 582.461.891.074 | 175.000.000.000 | 7.204.600.000 | - | **1.983.666.491.074** |
| Tăng trong kỳ | 81.153.519.696 | - | - | - | - | - | 624.734.785.696 | **705.888.305.392** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 177.153.519.696 | 583.000.000.000 | 540.000.000.000 | 582.461.891.074 | 175.000.000.000 | 7.204.600.000 | 624.734.785.696 | **2.689.554.796.466** |
| **Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | 2.129.925.111.659 | (972.059.365) | 408.978.802.208 | 40.776.217.056 | (5.264.926.632) | (2.607.003.869) | - | **2.570.836.141.057** |
| Phần chia lợi nhuận/(lỗ) | 7.663.771 | (148.167.269) | (4.969.483.372) | 76.330.571.148 | (1.955.998.338) | - | (118.726.758) | **69.145.859.182** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 2.129.932.775.430 | (1.120.226.634) | 404.009.318.836 | 117.106.788.204 | (7.220.924.970) | (2.607.003.869) | (118.726.758) | **2.639.982.000.239** |
| **Lợi thế thương mại đã phân bổ** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | - | - | - | (160.227.726.386) | - | - | - | **(160.227.726.386)** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | - | - | - | (160.227.726.386) | - | - | - | **(160.227.726.386)** |
| **Chênh lệch giữa phần sở hữu trong giá trị hợp lý của tài sản thuần bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tăng trong kỳ | 37.846.480.304 | - | - | - | - | - | 96.518.714.304 | **134.365.194.608** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 37.846.480.304 | - | - | - | - | - | 96.518.714.304 | **134.365.194.608** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | | | |
| 1 tháng 1 năm 2025 | 2.225.925.111.659 | 582.027.940.635 | 948.978.802.208 | 463.010.381.744 | 169.735.073.368 | 4.597.596.131 | - | **4.394.274.905.745** |
| 30 tháng 6 năm 2025 | 2.344.932.775.430 | 581.879.773.366 | 944.009.318.836 | 539.340.952.892 | 167.779.075.030 | 4.597.596.131 | 721.134.773.242 | **5.303.674.264.927** |

### 18.2 Đầu tư dài hạn khác

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | | | 31 tháng 12 năm 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tỷ lệ lợi ích % | Số lượng cổ phiếu | Giá trị ghi sổ VNĐ | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ lợi ích % | Số lượng cổ phiếu | Giá trị ghi sổ VNĐ | Giá trị hợp lý |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i) | **6,90** | **7.590.000** | **339.000.000.000** | | 6,90 | 7.590.000 | 339.000.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel | **19,19** | **3.070.020** | **30.700.200.000** | (iii) | 19,19 | 3.070.020 | 30.700.200.000 | (iii) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn | **0,67** | **1.000.000** | **25.000.000.000** | (iii) | 0,67 | 1.000.000 | 25.000.000.000 | (iii) |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước (ii) | **0,59** | **10.693** | **1.069.300.000** | (iii) | 10,56 | 190.000 | 19.000.000.000 | (iii) |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân | **1,63** | **70.000** | **7.000.000.000** | (iii) | 1,63 | 70.000 | 7.000.000.000 | (iii) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận | **0,35** | **350.000** | **3.500.000.000** | (iii) | 0,35 | 350.000 | 3.500.000.000 | (iii) |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An | **0,15** | **30.000** | **300.000.000** | (iii) | 0,15 | 30.000 | 300.000.000 | (iii) |
| | | | **406.569.500.000** | | | | 424.500.200.000 | |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | | **(1.348.074.922)** | | | | (1.348.074.922) | |
| Giá trị thuần | | | **405.221.425.078** | | | | 423.152.125.078 | |

(i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh 24. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng các cổ phần này.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý một phần khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước. Theo đó tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Công ty này giảm còn 0,59%.

(iii) Tập đoàn chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

## 19. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VNĐ | Số có khả năng trả nợ VNĐ | Giá trị VNĐ | Số có khả năng trả nợ VNĐ |
| **Phải trả người bán ngắn hạn là các bên thứ ba** | | | | |
| Công ty Cổ phần Licogi 13 | **395.771.170.113** | **395.771.170.113** | 302.812.618.610 | 302.812.618.610 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát | **25.609.748.960** | **25.609.748.960** | 41.936.057.850 | 41.936.057.850 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land | **13.019.970.115** | **13.019.970.115** | 13.019.970.115 | 13.019.970.115 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát | **11.236.444.847** | **11.236.444.847** | 5.682.998.346 | 5.682.998.346 |
| Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành | **6.806.908.257** | **6.806.908.257** | 14.208.592.734 | 14.208.592.734 |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 39) | **6.342.567.689** | **6.342.567.689** | 7.110.418.073 | 7.110.418.073 |
| Các nhà cung cấp khác | **267.454.425.070** | **267.454.425.070** | 144.710.453.381 | 144.710.453.381 |
| | **726.241.235.051** | **726.241.235.051** | 529.481.109.109 | 529.481.109.109 |

## 20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| Trả trước tiền mua nhà dự án nhà ở xã hội và thương mại | **812.404.221.387** | 420.685.622.164 |
| Trả trước tiền thuê đất tại KCN Tân Phú Trung | **189.466.001.835** | 189.466.001.835 |
| Trong đó: | | |
| *Công ty Cổ phần Green Vista* | ***188.916.001.835*** | *188.916.001.835* |
| *Các đối tượng khác* | ***550.000.000*** | *550.000.000* |
| Trả trước tiền đặt cọc mua nhà xưởng | **65.641.390.687** | 120.807.198.656 |
| Các đối tượng khác | **23.934.213.027** | 26.564.354.903 |
| | **1.091.445.826.936** | 757.523.177.558 |

## 21. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

| | 31 tháng 12 năm 2024 | | Trong năm | 30 tháng 6 năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | (Phải thu)/ | Thanh toán/ | |
| | Giá trị | Phải nộp | Cấn trừ | Giá trị |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| **Thuế phải thu** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 80.477.240.006 | 3.980.000.000 | (16.960.126.269) | **67.497.113.737** |
| Các khoản khác | 1.451.652.898 | - | (1.000.000) | **1.450.652.898** |
| | 81.928.892.904 | 3.980.000.000 | (16.961.126.269) | **68.947.766.635** |
| **Thuế phải nộp** | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 263.384.798.425 | (39.780.814.785) | **223.603.983.640** |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 203.341.667.697 | 394.548.713.033 | (189.301.482.008) | **408.588.898.722** |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.243.612.134 | 12.688.845.098 | (12.337.479.123) | **1.594.978.109** |
| Các khoản khác | 5.645.744.174 | 19.129.970.510 | (5.662.381.426) | **19.113.333.258** |
| | 210.231.024.005 | 689.752.327.066 | (247.082.157.342) | **652.901.193.729** |

## 22. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 576 tỷ VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này liên qua đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp và Khu đô thị Tràng Duệ, Khu đô thị Tràng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

## 23. Chi phí phải trả

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| **Ngắn hạn** | | |
| Trích trước chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng đối với bất động sản đã bàn giao | **2.640.337.004.066** | 2.030.121.527.881 |
| Tiền thuê đất trích trước | **110.716.256.089** | 72.728.051.867 |
| Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả các bên khác | **605.052.562.939** | 63.067.273.742 |
| Các chi phí phải trả khác | **35.044.529.373** | 39.877.418.420 |
| | **3.391.150.352.467** | 2.205.794.271.910 |
| **Dài hạn** | | |
| Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 39) | - | 589.879.723 |
| | - | 589.879.723 |

## 24. Phải trả khác

| | 30 tháng 6 năm 2025<br>VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024<br>VNĐ |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i) | **1.804.868.000.000** | 1.804.868.000.000 |
| Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản và cho thuê dài hạn KCN (ii) | **1.003.143.477.239** | 887.445.164.270 |
| Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii) | **5.650.000.000.000** | |
| Phải trả khác | **290.467.102.342** | 313.214.705.165 |
| | **8.748.478.579.581** | 3.005.527.869.435 |
| **Dài hạn** | | |
| Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii) | - | 5.650.000.000.000 |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iv) | **339.000.000.000** | 339.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex - Tân Tạo (v) | **2.353.000.000.000** | - |
| Phải trả khác | **111.947.566.459** | 90.254.094.359 |
| | **2.803.947.566.459** | 6.079.254.094.359 |
| | **11.552.426.146.040** | 9.084.781.963.794 |

(i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh số 7.1).

(ii) Chủ yếu bao gồm số tiền khách hàng đặt cọc để nhận chuyển nhượng tại các dự án bất động sản, các khoản đặt cọc để thuê đất và cở sở hạ tầng tại các dự án KCN của Tập đoàn.

(iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát. Khoản đặt cọc có thời hạn đến ngày 20 tháng 2 năm 2026. Ngày 1 tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã ký Thanh lý thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân và đã hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc này.

(iv) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh 18.2).

(v) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Vinatex - Tân Tạo nhằm phát triển Dự án KCN Tràng Duệ 3. Vinatex - Tân Tạo chuyển vốn hợp tác cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng, công ty con, để sử dụng cho mục đích tạm ứng/thanh toán các chi phí giải phóng mặt bằng, xây dựng, phát triển và vận hành kinh doanh đối với dự án. Thời hạn hợp đồng là 84 tháng bắt đầu từ ngày chuyển vốn 20 tháng 6 năm 2025. Lợi nhuận hợp tác được tính dựa trên công thức lợi nhuận sau thuế của Dự án nhân với tỷ lệ hợp tác thực tế.

## 25. Vay và nợ thuê tài chính

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | Trong kỳ | | 31 tháng 12 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VNĐ | Số có khả năng trả nợ VNĐ | Tăng VNĐ | Giảm VNĐ | Giá trị VNĐ | Số có khả năng trả nợ VNĐ |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1) | **99.690.960.281** | **99.690.960.281** | 108.162.521.709 | (58.413.010.901) | 49.941.449.473 | 49.941.449.473 |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.1) | **673.954.920.705** | **673.954.920.705** | 563.954.920.705 | (117.212.911.124) | 227.212.911.124 | 227.212.911.124 |
| Vay các bên liên quan (Thuyết minh 39) | - | - | - | (8.500.000.000) | 8.500.000.000 | 8.500.000.000 |
| Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 25.3) | **190.830.000.000** | **190.830.000.000** | 105.000.000.000 | - | 85.830.000.000 | 85.830.000.000 |
| | **964.475.880.986** | **964.475.880.986** | 777.117.442.414 | (184.125.922.025) | 371.484.360.597 | 371.484.360.597 |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1) | **24.132.381.675.493** | **24.132.381.675.493** | 16.178.681.057.648 | (772.693.031.208) | 8.726.393.649.053 | 8.726.393.649.053 |
| Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.2) | **977.177.777.778** | **977.177.777.778** | 9.875.000.000 | - | 967.302.777.778 | 967.302.777.778 |
| Vay các bên liên quan (Thuyết minh 39) | - | - | - | (30.000.000.000) | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 25.3) | - | - | - | (17.400.000.000) | 17.400.000.000 | 17.400.000.000 |
| | **25.109.559.453.271** | **25.109.559.453.271** | 16.188.556.057.648 | (820.093.031.208) | 9.741.096.426.831 | 9.741.096.426.831 |
| | **26.074.035.334.257** | **26.074.035.334.257** | 16.965.673.500.062 | (1.004.218.953.233) | 10.112.580.787.428 | 10.112.580.787.428 |

### 25.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

***(*) Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn phải trả ngân hàng***

| Ngân hàng | 30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ) | Lãi suất | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Hình thức đảm bảo |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long | 28.000.000.000 | 11,35%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất TM-DV1, Dự Án Khu đô thị - DVTM và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng. |
| | 60.000.000.000 | 7,5%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng. | Một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty, quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự Án Khu đô thị - DVTM và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền | 77.460.391.688 | 8,5%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi 5 lô chung cư thuộc dự án Tràng Duệ và 6 căn nhà xưởng tại các KCN Quế Võ hiện hữu và KCN Quế Võ mở rộng. |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh | 63.799.789.017 | 7,7%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi 1.447 căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Nếnh Bắc Giang. |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ | 52.784.122.518 | 7,3%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 3 tháng 12 năm 2025. Gốc vay trả 3 hoặc 6 tháng sau ngày giải ngân theo từng khế ước. | Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1 và các quyền lợi ích gắn liền hoặc phát sinh khác phát sinh từ các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ , KCN Quế Võ mở rộng. |
| | 10.000.000.000 | 10%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần. | Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích...) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh. |
| | 3.800.000.000 | 9%/năm | Thời gian ân hạn 6 tháng. Sau ân hạn, bắt đầu trả nợ gốc thành 18 kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn 3 tháng, ngày trả trùng với ngày trả lãi. Lãi vay được thanh toán 1 tháng 1 lần vào ngày 25. | Các khoản thu từ việc kinh doanh nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Quang Châu. |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | 36.000.000.000 | 9,5%/năm | Lãi vay trả hàng quý | Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Đặng Lễ và Cụm công nghiệp Kim Động. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh | 33.000.000.000 | 7,5%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý. | Nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà | 10.906.837.763 | 7,5%/năm | Gốc vay đáo hạn sau 12 tháng. | Tín chấp |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch | 200.000.000.000 | 10,5%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty; một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 157.894.740.000 | 10,2%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 3 tháng một lần kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2025. | Quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á | 40.000.000.000 | 7,4%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. . Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Phần vốn góp tại một công ty con thuộc sở hữu 100% của Công ty; Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch HĐQT Công ty và một số cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con. |
| **Tổng cộng** | **773.645.880.986** | | | |

***(**) Vay dài hạn***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính | 519.990.212.966 | 8%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý | Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Tràng Duệ 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tràng Cát và bảo lãnh của công ty con. |
| | 842.105.260.000 | 10,2%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 3 tháng một lần kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2025. | Quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. |
| | 12.366.790.000.000 | 10,8%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần | Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát, phần vốn góp tại công ty con. |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long | 7.000.000.000 | 11,35%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất TM-DV1, Dự Án Khu đô thị - DVTM và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng. |
| | 240.000.000.000 | 7,5%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng. | Một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty, quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự Án Khu đô thị - DVTM và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh | 438.500.000.000 | 7,5%/năm | Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi quyền tài sản 06 căn nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn và 12 căn nhà xưởng tại KCN Quang Châu. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 3 tháng 2 | 854.231.579.315 | 7,2%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 10 năm 2031. Gốc và lãi vay trả 6 tháng 1 lần | Tài sản hiện có hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Lộc Giang, văn bản cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên | 131.869.944.339 | 7,2%/năm | Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Chính Nghĩa. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà | 58.527.097.367 | 6,2%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý. | Toàn bộ máy móc thiết bị, động sản, các quyền tài sản thuộc và phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng tòa nhà CT1, CT5, CT6 dự án NOXH Tràng Duệ. |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền | 90.480.286.660 | 8,5%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi 5 lô chung cư thuộc dự án Tràng Duệ và 6 căn nhà xưởng tại các KCN Quế Võ hiện hữu và KCN Quế Võ mở rộng. |
| | 28.522.379.423 | 8,5%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 7 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng. | Các quyền tài sản phát sinh, động sản hình thành tại dự án KCN Tràng Duệ - Giai đoạn 1 từ các HĐ cho thuê, HĐ bảo hiểm và các HĐ khác liên quan đến khai thác, kinh doanh dự án.<br>Tài sản gắn liền với thửa đất CC1 thuộc dự án Trung tâm điều hành KCN Tràng Duệ, giai đoạn 2. |
| | 85.127.554.642 | 9%/năm | Gốc vay đáo hạn ngày 31 tháng 1 năm 2029. Lãi vay trả theo quý vào ngày 25. | Toàn bộ nguồn thu và các khoản tiền khác phát sinh từ dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ dự án Cụm công nghiệp Tân Tập. |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | 538.469.516.217 | 9,5%/năm | Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả hàng quý. | Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Đặng Lễ, Kim Động. |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ | 193.379.316.298 | 10%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần. | Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích...) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh. |
| | 1.840.815.856 | 10%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 3 tháng một lần. | Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3 tại khu Nam Sơn Hạp Lĩnh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh. gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000 m3. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 7.500.000.000 | 9,0%/năm | Thời gian ân hạn 6 tháng. Sau ân hạn, bắt đầu trả nợ gốc thành 18 kỳ liên tiếp trên cơ sở kỳ hạn 3 tháng, ngày trả trùng với ngày trả lãi. Lãi vay được thanh toán 1 tháng 1 lần vào ngày 25. | Các khoản thu từ việc kinh doanh nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Quang Châu. |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh | 22.638.290.937 | 7,7%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi 1.447 căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Nếnh Bắc Giang. |
| | 156.104.321.473 | 6,5%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 11 tháng 9 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý. | Khoản vay được thế chấp bởi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 818, lô CT2 KĐT thị trấn Nếnh. |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh Sở giao dịch | 800.000.000.000 | 10,5%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty; một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty. |
| | 500.000.000.000 | 9,5%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 8 năm 2026. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty; một số cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty và quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con. |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt nam - Chi nhánh Sở giao dịch | 150.000.000.000 | 9%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý. | Một số nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc sẽ được chuyển nhượng cho Công ty SHP và các quyền tài sản phát sinh đi kèm. |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình | 905.100.000 | 6,6%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý. | Vay vốn mua xe Lexus LX600 và thế chấp tài sản hình thành. |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | 138.400.000.000 | 6%/năm | Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý. | Toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ, huyện An Dương. |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á | 5.960.000.000.000 | 7,4%/năm | Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. . Lãi vay trả 3 tháng 1 lần. | Phần vốn góp tại một công ty con thuộc sở hữu 100% của Công ty; Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch HĐQT Công ty và một số cổ phiếu của công ty con thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con. |
| **Tổng cộng** | **24.132.381.675.493** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Vay ngắn hạn* | *99.690.960.281* | | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | *673.954.920.705* | | | |
| *Vay dài hạn* | *24.132.381.675.493* | | | |

### 25.2 Trái phiếu phát hành

Khoản trái phiếu doanh nghiệp có mệnh giá trái phiếu là 1 tỷ VNĐ với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ VNĐ, lãi suất 10,5%, đáo hạn vào tháng 8 năm 2026. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, phần nợ gốc còn lại của khoản trái phiếu này là 1.000 tỷ VNĐ (trong đó chi phí phát hành chưa phân bổ của khoản trái phiếu này có giá trị khoảng 22,8 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 32,7 tỷ VNĐ)). Các khoản trái phiếu này có tài sản đảm bảo là 13.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng thuộc sở hữu của Công ty.

### 25.3 Vay ngắn hạn các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

| Đối tượng khác | 30 tháng 6 năm 2025<br>VNĐ | Lãi suất | Kỳ hạn trả gốc và lãi |
|---|---|---|---|
| *Vay ngắn hạn* | | | |
| Ông Đỗ Anh Dũng | 50.000.000.000 | Không lãi suất | Gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này. |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới | 100.000.000.000 | 7,5%/năm | Đáo hạn ngày 24 tháng 6 năm 2026 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Everland | 1.000.000.000 | 1%/năm | Gốc và lãi thanh toán 1 lần khi tất toán hợp đồng. |
| Ông Đặng Hải Triều | 25.000.000.000 | Không lãi suất | Đáo hạn ngày 15 tháng 10 năm 2025 |
| Bà Đào Thị Yến | 10.830.000.000 | Không lãi suất | Đáo hạn ngày 8 tháng 8 năm 2025 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Evergreen | 4.000.000.000 | 6%/năm | Đáo hạn ngày 2 tháng 12 năm 2025 |
| | **190.830.000.000** | | |

## 26. Nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ | Thặng dư vốn cổ phần VNĐ | Quỹ đầu tư phát triển VNĐ | Vốn khác của chủ sở hữu (ii) VNĐ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VNĐ | Tổng VNĐ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư, 1 tháng 1 năm 2024 | 7.676.047.590.000 | 2.743.529.570.000 | 2.223.693.823 | - | 7.754.163.743.041 | 2.044.908.107.552 | **20.220.872.704.416** |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 155.363.935.627 | 40.421.379.746 | **195.785.315.373** |
| Số dư, 30 tháng 6 năm 2024 | 7.676.047.590.000 | 2.743.529.570.000 | 2.223.693.823 | - | 7.909.527.678.668 | 2.085.329.487.298 | **20.416.658.019.789** |
| Số dư, 1 tháng 1 năm 2025 | 7.676.047.590.000 | 2.743.529.570.000 | 2.223.693.823 | 3.324.832.200.000 | 4.811.255.659.305 | 2.087.017.420.423 | **20.644.906.133.551** |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 1.187.940.746.993 | 62.677.843.647 | **1.250.618.590.640** |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con | - | - | - | - | (2.655.046.073) | (354.344.953.928) | **(357.000.000.001)** |
| Điều chỉnh khác | - | - | - | - | (248.603.271) | - | **(248.603.271)** |
| Tăng vốn cổ phần trong kỳ (i) | 1.741.500.000.000 | 2.420.685.000.000 | - | - | - | - | **4.162.185.000.000** |
| Chi phí phát hành cổ phiếu | - | (990.000.000) | - | - | - | - | **(990.000.000)** |
| Số dư, 30 tháng 6 năm 2025 | 9.417.547.590.000 | 5.163.224.570.000 | 2.223.693.823 | 3.324.832.200.000 | 5.996.292.756.954 | 1.795.350.310.142 | **25.699.471.120.919** |

(i) Ngày 24 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phát hành thêm 174.150.000 cổ phiếu theo Nghị Quyết số 2406/2025/KBC/NQ-HĐQT. Sau đó, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025 để phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.676.047.590.000 VNĐ lên 9.417.547.590.000 VNĐ.

(ii) Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc, các công ty con của Công ty, đã hoàn tất thủ tục tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Sau các giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các công ty con này không thay đổi. Tập đoàn ghi nhận giá trị phần vốn cổ phần của công ty con tăng thêm tương ứng với phần công ty mẹ được hưởng vào chỉ tiêu Vốn khác của chủ sở hữu.

## 27. Vốn góp chủ sở hữu

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | 30 tháng 6 năm 2025 | | | 31 tháng 12 năm 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cổ phiếu | | | Cổ phiếu |
| | Giá trị | Cổ phiếu thường | ưu đãi | Giá trị | Cổ phiếu thường | ưu đãi |
| | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ | VNĐ |
| Vốn góp của cổ đông | **9.417.547.590.000** | **9.417.547.590.000** | **-** | 7.676.047.590.000 | 7.676.047.590.000 | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | **5.163.224.570.000** | **5.163.224.570.000** | **-** | 2.743.529.570.000 | 2.743.529.570.000 | - |
| | **14.580.772.160.000** | **14.580.772.160.000** | **-** | 10.419.577.160.000 | 10.419.577.160.000 | - |

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|---|---|---|
| | VNĐ | VNĐ |
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu kỳ | **7.676.047.590.000** | 7.676.047.590.000 |
| Tăng vốn trong kỳ | **1.741.500.000.000** | - |
| Vốn góp cuối kỳ | **9.417.547.590.000** | 7.676.047.590.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | **-** | - |

**Cổ phiếu phát hành:**

| | 30 tháng 6 năm 2025 | 31 tháng 12 năm 2024 |
|---|---|---|
| | Số lượng cổ phiếu | Số lượng cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | **941.754.759** | 767.604.759 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | **941.754.759** | 767.604.759 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | ***941.754.759*** | *767.604.759* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | **941.754.759** | 767.604.759 |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | ***941.754.759*** | *767.604.759* |

Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có mệnh giá là 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng cho một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức theo công bố tại từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Trong trường hợp các cổ phiếu được Công ty mua lại, tất cả các quyền sẽ bị tạm dừng cho đến khi chúng được phát hành lại.

## 28. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông (VNĐ) | **1.187.940.746.993** | 155.363.935.627 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ | **774.339.842** | 767.604.759 |
| **Lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu** | **1.534** | 202 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **1.534** | 202 |

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

## 29. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | **2.087.017.420.423** | 2.044.908.107.552 |
| Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát | **62.677.843.647** | 40.421.379.746 |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con | **(354.344.953.928)** | - |
| **Số cuối kỳ** | **1.795.350.310.142** | 2.085.329.487.298 |

## 30. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*) | **2.958.241.404.864** | 531.526.593.408 |
| Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải | **208.598.103.463** | 195.362.299.846 |
| Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng | **112.908.739.676** | 91.386.717.333 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | **411.555.711.123** | 225.195.989.666 |
| Doanh thu khác | **120.682.112** | 587.440.000 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| | **3.691.424.641.238** | 1.044.059.040.253 |

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn là như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VNĐ | Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VNĐ | Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VNĐ | Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VNĐ |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | **3.691.424.641.238** | **836.607.134.793** | 1.044.059.040.253 | 524.135.677.111 |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng* | ***2.958.241.404.864*** | ***18.994.956.091*** | *531.526.593.408* | *7.182.791.803* |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | **(1.898.311.250.285)** | **(572.894.464.857)** | (505.507.373.188) | (344.077.040.179) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | **1.793.113.390.953** | **263.712.669.936** | 538.551.667.065 | 180.058.636.932 |

## 31. Giá vốn hàng bán

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng | **1.370.927.240.871** | 167.779.832.405 |
| Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải | **97.481.250.035** | 92.400.554.604 |
| Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng | **54.322.492.695** | 46.410.998.892 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | **364.246.991.635** | 198.915.987.287 |
| Giá vốn khác | **42.776.547** | - |
| | **1.887.020.751.783** | 505.507.373.188 |

## 32. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh | **298.351.123.427** | 173.782.050.271 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | **47.959.070** | 3.336.035.918 |
| | **298.399.082.497** | 177.118.086.189 |

## 33. Chi phí tài chính

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | **206.922.011.604** | 101.437.384.163 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | **9.875.000.000** | - |
| (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | **(132.558.419)** | 383.977.710 |
| Chi phí tài chính khác | **7.883.114.467** | 6.230.444.438 |
| | **224.547.567.652** | 108.051.806.311 |

## 34. Chi phí bán hàng

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Phí tư vấn, môi giới bán hàng | **43.118.754.331** | 45.853.276.391 |
| Chi phí nhân viên bán hàng | **3.369.003.666** | 3.810.389.666 |
| Khác | **4.096.040.273** | 2.899.003.786 |
| | **50.583.798.270** | 52.562.669.843 |

## 35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | **93.419.875.200** | 85.982.476.174 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | **76.118.087.052** | 38.724.352.131 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | **12.857.765.824** | 12.649.240.736 |
| Chi phí tài trợ | **28.259.762.132** | 46.775.103.352 |
| Khác | **35.382.914.169** | 43.418.363.338 |
| | **246.038.404.377** | 227.549.535.731 |

## 36. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp | **11.040.890.656.838** | 991.372.137.558 |
| Chi phí nhân công | **96.788.878.866** | 94.054.860.840 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | **86.870.639.853** | 79.443.850.511 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | **45.223.967.354** | 144.711.038.305 |
| Chi phí khác | **67.738.716.574** | 100.718.016.793 |
| | **11.337.512.859.485** | 1.410.299.904.007 |

## 37. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% lợi nhuận chịu thuế trừ các trường hợp sau:

- Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tràng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 10% và được miễn giảm 50%.

- Đối với hoạt động đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội Evergreen Bắc Giang và Dự án Nhà ở xã hội Tràng Duệ - Hải Phòng, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong kỳ này cho hoạt động này.

Chi phí thuế TNDN trong kỳ như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | **411.512.540.093** | 145.541.981.828 |
| (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại | **(5.259.374.053)** | 8.483.522.640 |
| | **406.253.166.040** | 154.025.504.468 |

Đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN như sau:

| | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | **1.656.871.756.680** | 349.810.819.841 |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất 20% | **331.374.351.336** | 69.962.163.968 |
| ***Các khoản điều chỉnh:*** | | |
| *Chi phí không được khấu trừ* | ***11.336.615.901*** | *14.833.368.760* |
| *Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP* | ***68.097.564.300*** | *48.103.713.271* |
| *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế* | ***5.485.290.838*** | *170.483.462* |
| *Điều chỉnh doanh thu ghi nhận một lần nhưng phân bổ tính thuế cho nhiều năm* | ***(8.742.052.592)*** | *(8.483.522.640)* |
| *Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất* | ***(8.080.173.395)*** | - |
| *Điều chỉnh do chênh lệch thuế suất công ty con* | ***18.834.922.082*** | *47.892.219.349* |
| *Điều chỉnh khác* | ***(756.063.671)*** | - |
| *Lỗ các năm trước chuyển sang* | ***(6.037.914.706)*** | *(26.936.444.342)* |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **411.512.540.093** | 145.541.981.828 |

Việc tính thuế TNDN còn phụ thuộc vào việc kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

**Lỗ thuế**

Lỗ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong vòng tối đa 5 năm kể từ thời điểm phát sinh khoản lỗ đó. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau phụ thuộc vào kết quả kiểm tra thuế của cơ quan thuế địa phương. Lỗ thuế dùng để tính bù trừ vào thu nhập chịu thuế cho các năm sau được tính như sau:

| Năm/Kỳ | Lỗ thuế<br>VNĐ | Lỗ đã sử dụng<br>VNĐ | Lỗ đã hết hạn<br>VNĐ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025<br>VNĐ | Năm hết hạn |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 53.562.817.951 | (53.548.750.843) | (14.067.108) | - | 2024 |
| 2020 | 7.926.190 | - | - | 7.926.190 | 2025 |
| 2021 | 262.126.619 | - | - | 262.126.619 | 2026 |
| 2022 | 665.052.547.222 | (595.839.934.679) | - | 69.212.612.543 | 2027 |
| 2023 | 1.596.487.899 | - | - | 1.596.487.899 | 2028 |
| 2024 | 8.412.445.384 | - | - | 8.412.445.384 | 2029 |
| Kỳ này | 53.597.171.992 | - | - | 53.597.171.992 | 2030 |
| | **782.491.523.257** | (649.388.685.522) | (14.067.108) | **133.088.770.627** | |

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

**Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

| Năm/Kỳ | Chi phí lãi vay không được trừ<br>VNĐ | Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 năm 2025<br>VNĐ | Chi phí lãi vay đã hết hạn<br>VNĐ | Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2025<br>VNĐ | Năm hết hạn |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 99.566.069.293 | (64.564.170.986) | (35.001.898.307) | - | 2024 |
| 2020 | 143.934.594.578 | (6.082.174.800) | - | 137.852.419.778 | 2025 |
| 2021 | 258.471.566.048 | (32.229.131.838) | - | 226.242.434.210 | 2026 |
| 2022 | 267.036.726.910 | - | - | 267.036.726.910 | 2027 |
| 2023 | 308.755.266.535 | - | - | 308.755.266.535 | 2028 |
| 2024 | 347.973.678.335 | - | - | 347.973.678.335 | 2029 |
| Kỳ này | 340.487.821.502 | - | - | 340.487.821.502 | 2030 |
| | **1.766.225.723.201** | **(102.875.477.624)** | **(35.001.898.307)** | **1.628.348.347.270** | |

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

## 38. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết tài sản và nợ phải trả thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, và biến động được trình bày như sau:

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | | Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày |
| | **30 tháng 6 năm 2025** | 31 tháng 12 năm 2024 | **30 tháng 6 năm 2025** | 30 tháng 6 năm 20254 |
| | **VNĐ** | VNĐ | **VNĐ** | VNĐ |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | | | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh | **94.649.657.352** | 91.645.226.758 | **3.004.430.594** | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp theo thời gian | **1.034.674.621.123** | 1.042.938.425.769 | **(8.263.804.647)** | 8.483.522.640 |
| **Chi phí/(Thu nhập) thuế hoãn lại** | **1.129.324.278.475** | 1.134.583.652.527 | **(5.259.374.053)** | 8.483.522.640 |

## 39. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Ngoài các thành viên thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc toán như được trình bày tại trang 1, danh sách các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 với Công ty như sau:

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Mối quan hệ liên quan với Công ty |
|---|---|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Công ty liên kết |
| 2 | Công ty TNHH Saigontel Long An | Công ty liên kết |
| 3 | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội | Công ty liên kết |
| 4 | Công ty Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2 | Công ty liên kết |
| 5 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | Công ty liên kết |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế | Công ty liên kết |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt |
| 9 | Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt |
| 10 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel | Công ty con của công ty liên kết |
| 11 | Công ty TNHH MTV Đầu tư Đà Nẵng – Long An | Công ty con của công ty liên kết |
| 12 | Công ty Cổ phần Kum-ba | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt |
| 13 | Ông Mai Tuấn Dũng | Tổng Giám đốc của Công ty con |
| 14 | Ông Vũ Thanh Dương | Phó Tổng Giám đốc của Công ty con |
| 15 | Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân | Thành viên HĐQT của Công ty con |

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện giao dịch với các bên liên quan như sau:

| Các bên có liên quan | Bản chất giao dịch | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|
| Ông Vũ Thanh Dương | Thu hồi tạm ứng | - | 290.500.000.000 |
| | Tạm ứng | **286.742.000.000** | 1.302.000.000 |
| | Lãi tạm ứng | **3.494.612.575** | 7.560.234.904 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Nhơn Hội | Thu hồi gốc cho vay | - | 100.000.000.000 |
| | Lãi cho vay phải thu | **12.081.130.138** | 4.192.000.002 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Thu hồi gốc cho vay | - | 86.300.000.000 |
| | Cho vay | - | 34.500.000.000 |
| | Lãi cho vay phải thu | **104.081.417.438** | 24.063.022.376 |
| | Nhận lãi cho vay | **16.100.000.000** | 3.410.835.618 |
| Công ty TNHH Saigontel Long An | Cho vay | **59.100.000.000** | 62.000.000.000 |
| | Lãi cho vay phải thu | **2.547.589.042** | 4.303.249.315 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Trả nợ gốc vay | **30.000.000.000** | - |
| | Lãi vay | **9.000.000** | - |
| | Trả lãi vay | **598.879.723** | - |
| Ông Đặng Thành Tâm | Tạm ứng | **60.989.500.000** | 16.405.500.000 |
| | Thu hồi tạm ứng | **614.933.168** | 1.999.999.996 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | Lãi cho vay phải thu | **4.141.743.335** | 8.374.435.475 |
| | Chuyển tiền cho vay | **7.000.000.000** | 3.000.000.000 |
| Ông Mai Tuấn Dũng | Tạm ứng | **16.627.747.680** | 3.058.293.455 |
| | Thu hồi tạm ứng | **16.500.000** | - |
| Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex - Tân Tạo | Góp vốn hợp tác kinh doanh | **353.000.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2 | Lãi cho vay phải thu | **84.301.370** | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn - Huế | Lãi cho vay phải thu | **2.761.861.642** | - |
| | Cho vay | **332.540.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu | Lãi cho vay phải thu | **1.121.952.054** | - |

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

Một phần khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, ứng trước cho nhà cung cấp, phải thu cho vay và các khoản phải thu khác với các đối tác doanh nghiệp đang được đảm bảo bởi một số cổ phiếu của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan. Một số khoản phải thu cho vay và tạm ứng cho các cá nhân được bảo lãnh thanh toán bởi các bên liên quan.

Các giao dịch của Tập đoàn với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Phần lớn số dư các khoản phải thu cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 với các bên liên quan có tài sản đảm bảo; các khoản phải trả, vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (31 tháng 12 năm 2024: không VNĐ). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra khả năng tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

| Các bên có liên quan | Nội dung nghiệp vụ | 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 8)*** | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Phải thu ngắn hạn | **53.680.000** | - |
| Các bên liên quan khác | Phải thu ngắn hạn | - | 6.232.210.000 |
| | | **53.680.000** | 6.232.210.000 |
| ***Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 9)*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel | Ứng trước phí dịch vụ | **40.386.600.000** | 40.386.600.000 |
| | | **40.386.600.000** | 40.386.600.000 |
| ***Phải thu về cho vay (Thuyết minh 11) (i)*** | | | |
| ***Ngắn hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Phải thu về cho vay | **610.158.758.390** | 631.258.758.390 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế | Phải thu về cho vay | **332.540.000.000** | - |
| Công ty TNHH Saigontel Long An | Phải thu về cho vay | **105.900.000.000** | 50.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 | Phải thu về cho vay | **1.700.000.000** | 1.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | Phải thu về cho vay | **127.521.929.895** | 205.521.929.893 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội | Phải thu về cho vay | **461.450.000.000** | 461.450.000.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân | Phải thu về cho vay | **232.460.000.000** | 232.460.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel | Phải thu về cho vay | **81.725.952.708** | 81.725.952.708 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vũng Tàu | Phải thu về cho vay | **45.250.000.000** | 45.250.000.000 |
| | | **1.998.706.640.993** | 1.709.366.640.991 |
| ***Dài hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | Phải thu về cho vay | **85.000.000.000** | - |
| ***Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 12)*** | | | |
| ***Ngắn hạn*** | | | |
| Ông Vũ Thanh Dương | Tạm ứng | **609.182.924.979** | 313.946.312.404 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Đà Nẵng – Long An | Phải tu về hợp tác kinh doanh | **122.500.000.000** | 123.747.835.616 |
| Ông Mai Tuấn Dũng | Tạm ứng | **134.128.425.290** | 117.517.177.610 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Lãi vay phải thu | **127.954.058.131** | 28.644.471.970 |
| | Lãi phải thu về hợp tác kinh doanh | **190.381.683** | 21.874.460.071 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội | Lãi vay phải thu | **39.445.712.330** | 27.364.582.192 |
| | Phải thu về hợp tác kinh doanh | - | 14.732.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng | Lãi vay phải thu | **23.813.371.330** | 47.889.299.227 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex – Tân Tạo | Hợp tác kinh doanh | **353.000.000.000** | - |
| Các bên liên quan khác | Phải thu khác | **147.848.475.513** | 38.604.673.880 |
| | | **1.558.063.349.256** | 734.320.812.970 |
| ***Dài hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Lãi vay phải thu | - | 63.713.424.657 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng | Lãi vay phải thu | **32.643.493.150** | - |
| | | **32.643.493.150** | 63.713.424.657 |
| ***Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 19)*** | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | Phải trả người bán | **26.763.000** | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Saigontel | Phải trả người bán | **6.315.804.689** | 7.110.418.073 |
| | | **6.342.567.689** | 7.110.418.073 |

| Các bên có liên quan | Nội dung nghiệp vụ | 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ |
|---|---|---|---|
| ***Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 23)*** | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn | Lãi vay phải trả | - | 589.879.723 |
| ***Vay (Thuyết minh 25)*** | | | |
| Công ty Cổ phần Kum-ba | Vay ngắn hạn | - | 8.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Vay dài hạn | - | 30.000.000.000 |
| | | - | 38.500.000.000 |

(i) Chi tiết các khoản cho vay với các bên liên quan:

| ***Bên liên quan*** | **30 tháng 6 năm 2025** | Ngày đáo hạn | Lãi vay (%/năm) |
|---|---|---|---|
| ***Cho vay ngắn hạn*** | VNĐ | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | **610.158.758.390** | Tháng 2 năm 2026 | 1%-8% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế | **332.540.000.000** | Tháng 11 đến tháng 12 năm 2025 | 5% - 12,5% |
| Công ty TNHH Saigontel Long An | **105.900.000.000** | 25 tháng 11 năm 2025 | 5% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 | **1.700.000.000** | 29 tháng 5 năm 2026 | 10% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | **127.521.929.895** | Tháng 12 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026 | 6%-12% |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội | **461.450.000.000** | Tháng 11 đến tháng 12 năm 2025 | 5%-8% |
| Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân | **232.460.000.000** | 22 tháng 8 năm 2025 | 8% |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel | **81.725.952.708** | 30 tháng 9 năm 2025 | 8% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vũng Tàu | **45.250.000.000** | Tháng 11 năm 2025 đến tháng 1 năm 2026 | 5% |
| | **1.998.706.640.993** | | |
| ***Cho vay dài hạn*** | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | **85.000.000.000** | Tháng 5 năm 2027 | 10,5% |

| ***Bên liên quan*** | 31 tháng 12 năm 2024 | | |
|---|---|---|---|
| ***Cho vay ngắn hạn*** | VNĐ | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | 631.258.758.390 | Tháng 1 đến tháng 12 năm 2025 | 1-11% |
| Công ty TNHH Saigontel Long An | 50.000.000.000 | Tháng 12 năm 2025 | 5% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 | 1.700.000.000 | Tháng 11 đến tháng 12 năm 2025 | 5-8% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng | 205.521.929.893 | Tháng 4 năm 2025 | 3% |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội | 461.450.000.000 | Tháng 4 đến tháng 12 năm 2025 | 6-12% |
| Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân | 232.460.000.000 | Tháng 1 đến tháng 3 năm 2025 | 1-10% |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel | 81.725.952.708 | Tháng 11 năm 2025 | 5% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vũng Tàu | 45.250.000.000 | Tháng 5 năm 2025 | 10% |
| | 1.709.366.640.991 | | |

Phần lớn các khoản cho vay này chủ yếu được thế chấp bằng một số cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

## 40. Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

| Tên | Chức vụ | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 | | | | Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát VNĐ* | *Tổng thu nhập thực nhận của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát VNĐ* | *Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp VNĐ* | *Tổng cộng VNĐ* | *Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát VNĐ* | *Tổng thu nhập thực nhận của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát VNĐ* | *Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp VNĐ* | *Tổng cộng VNĐ* |
| Đặng Thành Tâm | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Nguyễn Thị Thu Hương | Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc | 100.000.000 | 3.231.167.000 | 1.638.813.000 | 4.969.980.000 | 100.000.000 | 4.169.167.000 | 2.143.889.950 | 6.413.056.950 |
| Huỳnh Phát | Thành viên Hội đồng Quản trị | 100.000.000 | - | 11.111.111 | 111.111.111 | 100.000.000 | - | 11.111.111 | 111.111.111 |
| Lê Hoàng Lân | Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập | 580.000.000 | - | 145.000.000 | 725.000.000 | 100.000.000 | - | 11.111.111 | 111.111.111 |
| Đặng Nguyễn Quỳnh Anh | Thành viên Hội đồng Quản trị | 100.000.000 | - | 11.111.111 | 111.111.111 | 100.000.000 | - | 11.111.111 | 111.111.111 |
| Phạm Phúc Hiếu | Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng | - | 2.295.767.000 | 1.109.720.800 | 3.405.487.800 | - | 2.136.167.000 | 1.023.782.150 | 3.159.949.150 |
| Nguyễn Mỹ Ngọc | Phó Tổng Giám đốc | - | 628.083.000 | 211.737.000 | 839.820.000 | - | 905.667.000 | 361.205.200 | 1.266.872.200 |
| Phan Anh Dũng | Phó Tổng Giám đốc | - | 107.280.000 | 2.920.000 | 110.200.000 | - | 10.000.000 | - | 10.000.000 |
| Nguyễn Bích Ngọc | Trưởng Ban Kiểm soát | 50.000.000 | 105.167.000 | 10.441.200 | 165.608.200 | 50.000.000 | 118.667.000 | 13.291.800 | 181.958.800 |
| Thế Thị Minh Hồng | Thành viên Ban Kiểm soát | 50.000.000 | - | 5.555.556 | 55.555.556 | 50.000.000 | - | 5.555.556 | 55.555.556 |
| Trần Tiến Thành | Thành viên Ban Kiểm soát | 50.000.000 | - | 5.555.556 | 55.555.556 | 50.000.000 | - | 5.555.556 | 55.555.556 |
| | | 1.030.000.000 | 6.367.464.000 | 3.151.965.334 | 10.549.429.334 | 550.000.000 | 7.339.668.000 | 3.586.613.545 | 11.476.281.545 |

# 41. Cam kết, bảo lãnh và bảo đảm

## *41.1* Nợ tiềm tàng và các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

***Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng***

Từ năm 2003 đến năm 2024, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.265.511,5 m2 (đến năm 2052) và 2.268.769,4 m2 (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước. Trong kỳ, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.228.809 m2 và 1.907.651,8 m2 lần lượt tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cấn trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Trong khi chờ kết quả làm việc này, Công ty đã ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Công ty phải nộp và trích trước vào giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê. Tuy nhiên, số tiền thuê đất cuối cùng phải nộp sẽ phụ thuộc vào quyết định của các cơ quan quản lý Nhà nước.

***Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh***

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.874.105,7 m2 đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.874.105,7 m2, trong đó, có 340.554,4 m2 được miễn hết thời gian thuê đất và 1.533.551,3 m2 chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

***Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh***

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VNĐ tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

***Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ***

Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("Công ty SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Tràng Duệ với tổng diện tích 1.637.560,2 m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: hợp đồng số 04/HĐTD ngày 18 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2 m², thời hạn đến năm 2057), hợp đồng số 179/HĐTD ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8 m², thời hạn đến năm 2057), hợp đồng số 212/HĐTD ngày 31 tháng 12 năm 2014 (diện tích 95.911,5 m², thời hạn đến năm 2057), hợp đồng số 13/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7 m², thời hạn đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế Thành phố Hải Phòng ban hành quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty SHP. Theo đó Công ty SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Công ty SHP đã nhận được Thông báo số 5931/TB-BQL của Ban Quản lý Khu Kinh tế về đơn giá thuê đất sửa đổi cho phần diện tích đất nêu trên. Theo đó, tiền thuê đất hàng năm từ tháng 11 năm 2022 tới tháng 11 năm 2027 phải trả cho diện tích trên là 33,6 tỷ VNĐ. Trong số diện tích trên, Công ty SHP đã cho các đơn vị thuộc Tập đoàn LG thuê với tổng diện tích là 703.048 m2. Do các đơn vị này được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất và thuế đất phi nông nghiệp theo một số công văn của các cơ quan hữu quan trong quá khứ, Công ty SHP xác định rằng Công ty SHP không có nghĩa vụ phải nộp khoản tiền thuê đất tương ứng với diện tích này.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cấn trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Ngoài ra, Công ty SHP cũng đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho thuê Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng.

***Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung***

Theo Công văn số 6277/STC-BVG ngày 5 tháng 7 năm 2012, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") thông báo giá thuê đất Khu công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m2, được ổn định trong 5 năm từ ngày 20 tháng 3 năm 2011. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8 tháng 2 năm 2013 về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, đơn giá tiền thuê đất cho giai đoạn 2011 đến 2014 là 500 VNĐ/m2, tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Theo các thông báo đóng nộp tiền thuế đất cập nhật tới thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, đơn giá tiền thuê đất từ năm 2015 tới năm 2023 là 2.310 đồng/m2. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty SCD vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cấn trừ với tiền thuê đất, để xác định nghĩa vụ tiền thuế đất phải nộp.

***Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Quang Châu***

Từ năm 2008 đến năm 2024, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 4.977.411m². Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của Công ty SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 11 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động theo Công văn số 5403/BTC-QLNS ngày 23 tháng 4 năm 2015 của Cục Quản lý Công sản. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

***Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tràng Cát với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 1.637,8 tỷ VNĐ.

### 41.2 Các cam kết góp vốn

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 745,2 tỷ VNĐ. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

### 41.3 Tranh chấp

***Tranh chấp với Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC***

Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (công ty liên kết của Công ty) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chuyển 30.700.200.000 VNĐ (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng Công ty VTC chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel như cam kết nên Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

## 42. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hiện tại được lập tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất liên quan tương ứng được mang sang từ bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên khác.

## 43. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên - công ty con của Công ty đã hoàn tất góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam, có mã số doanh nghiệp là 0901196823 và vốn điều lệ đăng ký là 5.168 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên chiếm 99% vốn điều lệ dẫn đến Công ty nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam với tỷ lệ sở hữu gián tiếp là 95,32%.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

## 44. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành.

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 22 tháng 8 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Thị Thu Hương** | **Phạm Phúc Hiếu** | **Lưu Phương Mai** |
| Tổng Giám đốc | Kế toán trưởng | Người lập |