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: 2025.07.30 09:39:53 +07'00'

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: 3007/2025/KBC-CK
No: 3007/2025/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 07 năm 2025
Bac Ninh, July 30 , 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.

To: ***- The State Securities Commission;***
- Ho Chi Minh 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 Quý II năm 2025** 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 Financial Statements of Quarter II of the year 2025*** *as follows:*

- Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2025 / *The separate financial statements of Quarter II of the year 2025*;
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2025 / *The consolidated financial statements of Quarter II of the year 2025*;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn **http://www.kinhbaccity.vn** / *This information has been published on the company's website since July 30, 2025 at the link* ***http://www.kinhbaccity.vn***.

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 52

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**60.877.083.505.595**	**36.075.390.688.153**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*4*	***18.139.066.467.312***	***6.566.036.174.506***
111	1. Tiền		12.015.193.834.242	532.997.405.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.123.872.633.070	6.033.038.768.672
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.879.786.007.100***	***1.857.951.615.950***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	(6.772.454.269)	(6.756.845.419)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	24.200.000.000	2.350.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***16.604.866.586.573***	***13.308.852.766.763***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.722.778.767.250	670.879.391.809
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	6.359.705.644.333	3.500.405.899.524
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.529.618.677.397	3.281.260.294.254
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.099.547.865.543	5.963.091.549.126
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(106.784.367.950)	(106.784.367.950)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***23.761.065.160.225***	***13.849.673.941.868***
141	1. Hàng tồn kho		23.761.065.160.225	13.849.673.941.868
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***492.299.284.385***	***492.876.189.066***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		80.511.447.807	63.331.758.024
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		342.727.999.943	347.564.373.138
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	68.947.766.635	81.928.892.904
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		112.070.000	51.165.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**9.425.412.561.725**	**8.654.534.222.377**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.335.465.401.644***	***1.365.556.888.880***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	742.480.865.996	757.160.865.995
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	592.984.535.648	608.396.022.885
220	***II. Tài sản cố định***		***378.563.085.520***	***408.327.298.161***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	378.402.223.873	408.144.202.512
222	Nguyên giá		892.288.065.487	886.965.494.578
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(513.885.841.614)	(478.821.292.066)
227	2. Tài sản cố định vô hình		160.861.647	183.095.649
228	Nguyên giá		634.415.500	634.415.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(473.553.853)	(451.319.851)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***1.192.681.209.703***	***1.292.284.269.606***
231	1. Nguyên giá		1.500.124.633.188	1.549.022.147.988
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(307.443.423.485)	(256.737.878.382)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***753.912.863.300***	***731.331.293.581***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	753.912.863.300	731.331.293.581
250	***V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***5.708.895.690.005***	***4.817.427.030.823***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	5.303.674.264.927	4.394.274.905.745
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	406.569.500.000	424.500.200.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.348.074.922)	(1.348.074.922)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***55.894.311.553***	***39.607.441.326***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		45.530.013.309	39.607.441.326
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		10.364.298.244	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**70.302.496.067.320**	**44.729.924.910.530**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**44.605.264.677.259**	**24.085.018.776.979**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***12.217.421.936.981***	***7.092.665.737.443***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	651.233.507.464	529.481.109.109
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.091.445.826.936	757.523.177.558
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	646.642.124.627	210.231.024.005
314	4. Phải trả người lao động		803.756.682	228.123.345
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.399.766.614.698	2.205.794.271.910
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		4.787.819.424	5.346.030.681
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.451.339.839.855	3.005.527.869.435
320	8. Vay ngắn hạn	21	964.475.880.986	371.484.360.597
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.926.566.309	7.049.770.803
330	***II. Nợ dài hạn***		***32.387.842.740.278***	***16.992.353.039.536***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		4.071.162.425	589.879.723
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		32.624.013.443	35.877.018.134
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	6.100.947.566.459	6.079.254.094.359
338	4. Vay dài hạn	21	25.109.559.453.271	9.741.096.426.831
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	1.139.688.576.718	1.134.583.652.527
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**25.697.231.390.061**	**20.644.906.133.551**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***25.697.231.390.061***	***20.644.906.133.551***
411	1. Vốn cổ phần đã góp		9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*9.417.547.590.000*	*7.676.047.590.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.163.224.570.000	2.743.529.570.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		3.324.832.200.000	3.324.832.200.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.993.505.723.639	4.811.255.659.305
421a	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.808.733.721.003*	*4.429.331.543.041*
421b	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*1.184.772.002.636*	*381.924.116.264*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.795.897.612.599	2.087.017.420.423
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**70.302.496.067.320**	**44.729.924.910.530**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	578.663.967.270	891.725.408.367	3.695.525.737.934	1.044.059.040.253
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**578.663.967.270**	**891.725.408.367**	**3.695.525.737.934**	**1.044.059.040.253**
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(9.920.227.694)	427.079.951.363	1.898.173.579.263	505.507.373.188
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**588.584.194.964**	**464.645.457.004**	**1.797.352.158.671**	**538.551.667.065**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	164.125.895.916	109.304.402.718	299.126.113.585	177.118.086.189
22	7. Chi phí tài chính	25	112.095.750.492	53.917.331.664	225.194.142.993	108.051.806.311
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*102.819.162.535*	*48.545.347.226*	*206.024.751.328*	*101.437.384.163*
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	15.1	23.964.792.475	(1.840.998.541)	69.145.859.182	(8.469.055.613)
25	9. Chi phí bán hàng	26	22.590.904.033	49.020.208.440	50.583.798.270	52.562.669.843
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	92.788.468.617	116.652.669.889	240.149.530.522	227.549.535.731
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**549.199.760.213**	**352.518.651.188**	**1.649.696.659.653**	**319.036.685.756**
31	12. Thu nhập khác	27	(17.133.183.795)	38.043.578.369	7.701.866.240	38.634.455.987
32	13. Chi phí khác	27	1.301.403.564	4.328.117.250	2.040.575.200	7.860.321.902
40	**14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác**		**(18.434.587.359)**	**33.715.461.119**	**5.661.291.040**	**30.774.134.085**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**530.765.172.854**	**386.234.112.307**	**1.655.357.950.693**	**349.810.819.841**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	147.536.691.459	98.415.067.903	412.487.068.236	145.541.981.828
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	15.800.829.372	(15.299.859.090)	5.259.374.053	(8.483.522.640)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng và sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		399.029.310.767	272.519.185.314	1.248.130.256.510	195.785.315.373
61	*18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*22.1*	*402.059.698.194*	*241.061.935.666*	*1.184.772.002.636*	*155.363.935.627*
62	*18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*22.1*	*(3.030.387.427)*	*31.457.249.648*	*63.358.253.874*	*40.421.379.746*
70	19. Lãi trên cổ phiếu					
	- Lãi cơ bản		510	314	1.530	202
	- Lãi suy giảm		510	314	1.530	202

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận trước thuế**		**1.655.357.950.693**	**349.810.819.841**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		85.792.328.653	79.443.850.511
03	Dự phòng		15.608.850	383.977.710
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(341.683.355.478)	(165.312.994.655)
06	Chi phí lãi vay	25	206.024.751.328	101.437.384.163
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.605.507.284.046**	**365.763.037.570**
09	Tăng các khoản phải thu		(2.875.794.103.149)	(382.036.821.244)
10	Tăng hàng tồn kho		(9.911.391.218.357)	(556.094.792.220)
11	Tăng các khoản phải trả		4.451.379.606.294	6.084.269.893.175
12	Tăng chi phí trả trước		(23.102.261.767)	(15.700.027.346)
14	Tiền lãi vay đã trả		(227.138.778.761)	(61.677.687.934)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(193.281.482.008)	(389.036.941.385)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(7.173.820.953.702)**	**5.045.486.660.616**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(114.803.876.457)	(227.123.216.314)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		25.430.946.025	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(630.941.809.397)	(5.980.340.029.758)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		319.851.616.857	290.497.890.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.197.134.773.243)	(12.788.537.087)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.400.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		213.284.595.894	12.566.755.195
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(1.366.913.300.321)**	**(5.917.187.137.964)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.162.185.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		16.350.843.579.357	1.682.814.284.132
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(399.264.032.528)	(442.143.557.379)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**20.113.764.546.829**	**1.240.670.726.753**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**11.573.030.292.806**	**368.970.249.405**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ**		**6.566.036.174.506**	**841.304.457.657**
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**18.139.066.467.312**	**1.210.274.707.062**

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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 với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 23 số 2300233993 do Sở Tài Chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2025.

Công ty có các công ty con sau:

- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát;
- Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD;
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc;
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên;
- Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An;
- Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An;
- Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu;
- Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc;
- Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên;
- Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên;
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên; và
- Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh.

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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 Công ty có thể kéo dài trên 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 chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là: 237 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 226).

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
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

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 03 tháng 10 năm 2024.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các công ty con sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong năm*
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100	96,45	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, Phường Nếnh, tỉnh Bắc Ninh	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong năm*
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,82	Số 133 Đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
9	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	96,45	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	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	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	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	Sản xuất linh kiện điện tử
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	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	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98	94,35	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh	100	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, Xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VNĐ").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá sáu tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *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 mỗi sản phẩm đến vị trí và 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 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, 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.

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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất. lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	6 - 10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	30 - 44 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước;
- Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty 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 các 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 trên 20% quyền bỏ phiếu 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 Công ty 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 phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao 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. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi 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 bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được, sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bán nhà xưởng

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Tập đoàn 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 hợp nhất 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.

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.18 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê 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; và
- 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 cở sở hạ tầng 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.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các Kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam 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 Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	120.303.785.235	31.403.093.659
Tiền gửi ngân hàng	11.894.890.049.007	501.594.312.175
Các khoản tương đương tiền (*)	6.123.872.633.070	6.033.038.768.672
TỔNG CỘNG	**18.139.066.467.312**	**6.566.036.174.506**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,5%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Số lượng	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số lượng*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Đầu tư ngắn hạn vào công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen		1.854.868.000.000		1.854.868.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết (*)	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		**1.862.358.461.369**		**1.862.358.461.369**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.772.454.269)		(6.756.845.419)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24.200.000.000	2.350.000.000
TỔNG CỘNG	**24.200.000.000**	**2.350.000.000**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu khách hàng	1.722.725.087.250	664.647.181.809
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	53.680.000	6.232.210.000
TỔNG CỘNG	**1.722.778.767.250**	**670.879.391.809**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.284.367.950)	(106.284.367.950)
TỔNG CỘNG	**1.616.494.399.300**	**564.595.023.859**

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.776.609.751.813	1.601.218.426.610
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	2.110.128.861.120	1.387.456.605.939
Trả trước cho người bán khác	2.472.967.031.400	471.344.266.975
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	40.386.600.000
TỔNG CỘNG	**6.359.705.644.333**	**3.500.405.899.524**

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.306.730.688.285	1.709.366.640.991
Phải thu về cho vay các công ty khác	2.222.887.989.112	1.571.893.653.263
TỔNG CỘNG	**3.529.618.677.397**	**3.281.260.294.254**
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Dài hạn		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	85.000.000.000	-
Phải thu về cho vay các công ty khác	657.480.865.996	757.160.865.995
TỔNG CỘNG	**742.480.865.996**	**757.160.865.995**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Ban Quản lý Dự án đầu tư Xây dựng huyện Đức Hòa	34.885.547.235	-	999.211.187.724	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	344.679.613.471	-	482.337.760.000	-
Lãi phải thu	323.300.178.386	-	317.518.083.152	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	247.792.036.016	-	312.653.373.257	-
Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư)	32.093.100.000	-	32.093.100.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.551.685.482.841	-	1.690.196.245.616	-
Phải thu khác	1.296.864.869.925	-	1.394.760.986.407	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	268.247.037.669	-	734.320.812.970	-
TỔNG CỘNG	**5.099.547.865.543**	**-**	**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	412.407.864.125	-	412.407.864.125	-
Phải thu dài hạn khác	147.933.178.373	-	132.274.734.103	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	32.643.493.150	-	63.713.424.657	-
TỔNG CỘNG	**592.984.535.648**	**-**	**608.396.022.885**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu Đô thị và dịch vụ Tràng Cát	15.829.093.722.343	8.442.637.722.173
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.123.078.517.427	1.119.329.422.009
Dự án Khu công nghiệp và dân cư Tân Phú Trung	973.274.492.793	984.142.101.887
Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nếnh	1.003.982.653.020	773.332.297.639
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	741.095.484.802	674.702.179.625
Dự án Cụm công nghiệp Kim Động - Đặng Lễ - Chính Nghĩa	571.438.338.491	774.334.404.141
Dự án Nhà ở xã hội Tràng Duệ	514.098.117.202	332.221.286.628
Dự án Khu đô thị Tràng Duệ	279.305.803.692	285.119.288.646
Dự án Khu tái định cư Cụm công nghiệp Tân Tập	138.725.087.408	134.627.943.133
Dự án Khu công nghiệp Tân Tập	87.837.660.833	87.837.660.833
Dự án Khu công nghiệp Lộc Giang	1.426.191.059.594	58.385.285.024
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	33.463.486.423	23.054.501.078
Dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ	638.680.870.541	19.850.819.979
Dự án tổ hợp khách sạn, sân golf	128.662.061.007	-
Khác	272.137.804.649	140.099.029.073
TỔNG CỘNG	**23.761.065.160.225**	**13.849.673.941.868**

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thuế TNDN (Thuyết minh số 28.2)	67.497.113.737	80.477.240.006
Thuế GTGT	1.449.594.898	-
Khác	1.058.000	1.451.652.898
TỔNG CỘNG	**68.947.766.635**	**81.928.892.904**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	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 cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	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 mới trong kỳ	-	342.020.000	4.979.650.909	40.900.000	-	5.362.570.909
- Giảm trong kỳ	-	-	(40.000.000)	-	-	(40.000.000)
Số cuối kỳ	573.322.715.564	90.934.978.301	187.776.062.618	38.931.199.914	1.323.109.090	892.288.065.487
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*127.726.143.817*	*6.606.497.919*	*36.546.657.414*	*7.079.833.852*	*1.323.109.090*	*179.282.242.092*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	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	18.714.635.956	4.868.434.703	8.708.730.573	2.772.748.316	-	35.064.549.548
Số cuối kỳ	317.764.655.935	66.691.140.746	98.812.302.255	29.294.633.588	1.323.109.090	513.885.841.614
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	274.272.695.585	28.770.252.258	92.732.840.027	12.368.414.642	-	408.144.202.512
Số cuối kỳ	255.558.059.629	24.243.837.555	88.963.760.363	9.636.566.326	-	378.402.223.873

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	1.549.022.147.988
- Giảm trong kỳ	(48.897.514.800)
Số cuối kỳ	1.500.124.633.188
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	256.737.878.382
- Tăng trong kỳ	57.364.228.128
- Giảm trong kỳ	(6.658.683.025)
Số cuối kỳ	307.443.423.485
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	1.292.284.269.606
Số cuối kỳ	1.192.681.209.703

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	246.866.924.174	246.966.924.174
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	173.314.474.628	166.218.656.815
Trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	72.958.596.048	72.799.076.048
Nhà máy chế tạo Quảng Yên	41.559.184.000	41.559.184.000
Nhà máy điện tử Quảng Yên	27.618.137.023	27.618.137.023
Nhà máy cấp nước sạch thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	57.387.106.837	56.145.380.357
Nhà máy nước thải thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	77.666.795.902	63.529.340.738
Dự án Bắc Sông Cấm, Thủy Nguyên, Hải Phòng	17.451.111.389	13.132.995.389
Nhà máy nước thải mở rộng thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	20.153.411.805	19.596.705.905
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	18.937.121.494	23.764.893.132
TỔNG CỘNG	**753.912.863.300**	**731.331.293.581**

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 561,68 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	5.303.674.264.927	4.394.274.905.745
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	406.569.500.000	424.500.200.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(1.348.074.922)	(1.348.074.922)
TỔNG CỘNG		**5.708.895.690.005**	**4.817.427.030.823**

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Tỷ lệ vốn góp cam kết*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Số cổ phiếu	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh Xuân 2	*(i)*	22,72%	32.985.000	581.879.773.366	32.985.000	582.027.940.635
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	*(ii)*	35,49%	54.000.000	944.009.318.836	54.000.000	948.978.802.208
Công ty TNHH Saigontel Long An	*(iii)*	22,32%	-	167.779.075.030	-	169.735.073.368
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	*(iv)*	21,48%	31.793.846	539.340.952.892	31.793.846	463.010.381.744
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	*(v)*	49,75%	9.950.000	2.344.932.775.430	9.600.000	2.225.925.111.659
Công ty Cổ phần Scanviwood	*(vi)*	34%	1.077.528	4.597.596.131	1.077.528	4.597.596.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế	*(vii)*	37,47%	13.113.700	721.134.773.242	-	-
TỔNG CỘNG				**5.303.674.264.927**		**4.394.274.905.745**

(i) 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. 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.

(ii) Công ty Cổ phần KCN 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 VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, 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.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

(iii) Công ty TNHH Saigontel Long An

Công ty TNHH Saigontel Long An được đăng ký thành lập 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 VND. 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.

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (mã cổ phiếu: SGT) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302615063 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 1.480 tỷ VND. 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; 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 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 lần đầu số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, 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.

(vi) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được thành lập 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 VND. 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 thành lập 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 VND. 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.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Số cổ phần	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phần*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	1.000.000	25.000.000.000	1.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10.693	1.069.300.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG		**406.569.500.000**		**424.500.200.000**
Dự phòng giảm giá		(1.348.074.922)		(1.348.074.922)
GIÁ TRỊ THUẦN		**405.221.425.078**		**423.152.125.078**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả người bán khác	651.233.507.464	522.370.691.036
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	7.110.418.073
TỔNG CỘNG	**651.233.507.464**	**529.481.109.109**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Khách hàng trả trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Tràng Duệ, Quang Châu và dự án Nếnh	814.632.795.987	423.459.717.732
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	205.609.652.235	208.377.050.910
Các khoản khác	71.203.378.714	125.686.408.916
TỔNG CỘNG	**1.091.445.826.936**	**757.523.177.558**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	402.329.829.620	203.408.295.616
Thuế giá trị gia tăng	223.603.983.640	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.594.978.109	948.561.304
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	19.113.333.258	5.874.167.085
TỔNG CỘNG	**646.642.124.627**	**210.231.024.005**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	2.695.843.469.222	2.030.121.527.881
Chi phí lãi vay phải trả	607.153.598.868	63.067.273.742
Các chi phí phải trả khác	96.769.546.608	112.605.470.287
TỔNG CỘNG	**3.399.766.614.698**	**2.205.794.271.910**
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	589.879.723
Các chi phí phải trả khác	4.071.162.425	-
TỔNG CỘNG	**4.071.162.425**	**589.879.723**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Nhận chuyển nhượng vốn góp	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc	941.423.625.749	887.445.164.270
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.705.048.214.106	313.214.705.165
TỔNG CỘNG	**5.451.339.839.855**	**3.005.527.869.435**
Dài hạn		
Nhận đặt cọc	6.072.622.117.523	5.989.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.325.448.936	90.254.094.359
TỔNG CỘNG	**6.100.947.566.459**	**6.079.254.094.359**

21. VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (*)	762.739.043.223	277.154.360.597
Vay các đối tượng khác	201.736.837.763	85.830.000.000
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	8.500.000.000
	964.475.880.986	**371.484.360.597**
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (**)	24.132.381.675.493	8.726.393.649.053
Vay các đối tượng khác	-	17.400.000.000
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	30.000.000.000
Trái phiếu phát hành (***)	977.177.777.778	967.302.777.778
TỔNG CỘNG	**25.109.559.453.271**	**9.741.096.426.831**

21. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	28.000.000.000	11,35	Lãi vay trả hàng tháng	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của lô TM-DV1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Tràng Duệ.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	60.000.000.000	7,5	Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại 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	Lãi vay trả hàng quý	5 lô chung cư thuộc khu đô thị Tràng Duệ và nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	63.799.789.017	7,7	Lãi vay trả hàng quý	1.447 căn hộ có giá trị định giá 700 tỷ đồng tại dự án Nhà ở xã hội Nếnh, Bắc Giang
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – KCN Quế Võ	10.000.000.000	10	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 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 NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... 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 19.000m3
	52.784.122.518	7,3	Gốc trả 3 - 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	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.
	3.800.000.000	9	Gốc và lãi vay trả hàng quý	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	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	Lãi vay trả hàng quý	Nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn

21. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	200.000.000.000	10,5	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	157.894.740.000	10,2	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến 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	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Phần vốn góp tại Công ty con
TỔNG CỘNG	**762.739.043.223**			

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở Hà Nội	12.366.790.000.000	10,8	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
	842.105.260.000	10,2	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến 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.
	519.990.212.966	8	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
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	7.000.000.000	11,35	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 9 tháng 7 năm 2026. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của lô TM-DV1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Tràng Duệ.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	240.000.000.000	7,5	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại 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	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. 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	854.231.579.315	7,2	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 KBC và SHP

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	131.869.944.339	7,2	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	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 7 năm 2029. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Tài sản hình thành trong tương lai là 622 căn thuộc 03 tòa 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	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 15 tháng 6 năm 2031. Gốc vay trả 3 tháng 1 một lần	5 lô chung cư thuộc khu đô thị Tràng Duệ và nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
	28.522.379.423	8,5	Gốc vay đáo hạn vào ngày 07 tháng 08 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	Các quyền tài sản của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng 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 việc khai thác, kinh doanh dự án.
				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	Gốc vay đáo hạn ngày 31 tháng 1 năm 2029. Lãi trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ nguồn thu và các khoản tiền khác của Công ty con 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	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 Đặng Lễ, Kim Động

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – KCN Quế Võ	193.379.316.298	10	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	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 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.
	1.840.815.856	10	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	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 NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... 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 19.000m3
	7.500.000.000	9	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả 3 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	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 có giá trị định giá 700 tỷ đồng tại dự án Nhà ở xã hội Nếnh, Bắc Giang
	156.104.321.473	6,5	Gốc vay đáo hạn vào ngày 11 tháng 09 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 818, lô CT2 KĐT thị trấn Nếnh

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	*30 tháng 6 năm 2025 (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Năm hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	800.000.000.000	10,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 8 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
	500.000.000.000	9,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 21	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch	150.000.000.000	9	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	905.100.000	6,6	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Vay vốn mua xe và thế chấp tài sản là xe Lexus LX600
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	138.400.000.000	6	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
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	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Phần vốn góp tại Công ty con
TỔNG CỘNG	**24.132.381.675.493**			

21. Vay (tiếp theo)

(***) Trái phiếu phát hành

Mã	*Loại trái phiếu*	*Số lượng trái phiếu*	*Mệnh giá VNĐ*	*Giá trị (VNĐ)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Thời hạn trái phiếu*	*Tài sản đảm bảo*
KBCH2426001	Trái phiếu doanh nghiệp	1.000	1.000.000.000	1.000.000.000.000	10,5	Ngày 28 tháng 8 năm 2026	Cổ phiếu Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(22.822.222.222)*			
TỔNG CỘNG				**977.177.777.778**			

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn cổ phần đã góp	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn chủ sở hữu khác*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Kỳ trước							
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	3.324.832.200.000	2.223.693.823	4.429.331.543.041	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 cuối kỳ	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	3.324.832.200.000	2.223.693.823	4.584.695.478.668	2.085.329.487.298	20.416.658.019.789
Kỳ này							
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	3.324.832.200.000	2.223.693.823	4.811.255.659.305	2.087.017.420.423	20.644.906.133.551
- Tăng trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	-	-	4.162.185.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.184.772.002.636	63.358.253.874	1.248.130.256.510
- Giảm khác	-	(990.000.000)	-	-	(2.521.938.302)	(354.478.061.698)	(357.990.000.000)
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	3.324.832.200.000	2.223.693.823	5.993.505.723.639	1.795.897.612.599	25.697.231.390.061

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
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	-
TỔNG CỘNG	**14.580.772.160.000**	**14.580.772.160.000**	**-**	**10.419.577.160.000**	**10.419.577.160.000**	**-**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Tăng vốn trong kỳ	1.741.500.000.000	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

22.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Số lượng	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*	*Số lượng*	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**941.754.759**	**9.417.547.590.000**	**767.604.759**	**7.676.047.590.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**941.754.759**	**9.417.547.590.000**	**767.604.759**	**7.676.047.590.000**
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**941.754.759**	**9.417.547.590.000**	**767.604.759**	**7.676.047.590.000**
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2024: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**3.695.525.737.934**	**1.044.059.040.253**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	*2.829.721.795.260*	*531.526.593.408*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*411.555.711.123*	*225.195.989.666*
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	*210.582.291.850*	*195.362.299.846*
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	*110.988.363.401*	*91.386.717.333*
Doanh thu bán nhà xưởng	*132.620.706.300*	-
Doanh thu khác	*56.870.000*	*587.440.000*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**3.695.525.737.934**	**1.044.059.040.253**

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	295.593.862.805	173.782.050.271
Doanh thu tài chính khác	3.532.250.780	3.336.035.918
TỔNG CỘNG	**299.126.113.585**	**177.118.086.189**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng	1.362.416.058.449	167.779.832.405
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	364.246.991.635	198.915.987.287
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	108.814.525.084	92.400.554.604
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	62.696.004.095	46.410.998.892
TỔNG CỘNG	**1.898.173.579.263**	**505.507.373.188**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	206.024.751.328	101.437.384.163
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.875.000.000	-
(Hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(132.558.419)	383.977.710
Chi phí tài chính khác	9.426.950.084	6.230.444.438
TỔNG CỘNG	**225.194.142.993**	**108.051.806.311**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến 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
TỔNG CỘNG	**50.583.798.270**	**52.562.669.843**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	97.086.865.152	85.982.476.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.242.612.360	38.724.352.131
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.202.369.095	12.649.240.736
Chi phí tài trợ	28.322.662.132	46.775.103.352
Khác	30.295.021.783	43.418.363.338
TỔNG CỘNG	**240.149.530.522**	**227.549.535.731**

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt, thanh lý hợp đồng	6.808.879.469	35.772.699.584
Thu nhập khác	892.986.771	2.861.756.403
TỔNG CỘNG	**7.701.866.240**	**38.634.455.987**
Chi phí khác		
Tiền phạt hành chính, chậm nộp thuế	1.576.371.662	-
Tiền ủng hộ, tài trợ	291.217.500	-
Chi phí khác	172.986.038	7.860.321.902
TỔNG CỘNG	**2.040.575.200**	**7.860.321.902**

28. 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 trường hợp sau:

- 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;
- 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 áp dụng cho kỳ này là 5%.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	412.487.068.236	145.541.981.828
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(5.259.374.053)	8.483.522.640
TỔNG CỘNG	**407.227.694.183**	**154.025.504.468**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**1.655.357.950.693**	**349.810.819.841**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	41.750.905.396	67.337.482.798
Lãi vay vượt 30% EBITDA theo NĐ 132/2020/NĐ-CP	171.331.953.159	281.445.329.842
Phần trích khấu hao tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng/xe đối với ô tô chở người từ 9 chỗ ngồi trở xuống	813.843.025	-
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	11.258.608.219	5.555.318.970
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	124.541.848.918	117.856.378.863
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	6.150.832.922	-
Lỗ từ công ty liên kết	-	8.469.055.613
Hoàn nhập dự phòng cho công ty liên kết	7.436.294.231	109.545.369.035
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	(42.300.254.477)	(129.188.615.373)
Lãi từ công ty liên kết	(69.145.859.182)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**1.907.196.122.904**	**810.831.139.589**
Trong đó		
Lỗ trước thuế của công ty mẹ	*(168.604.960.960)*	*(88.190.349.950)*
(Lỗ)/lãi trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)	*(2.410.684.939)*	*852.417.310*
Lợi nhuận trước thuế của công ty con	*1.955.872.499.702*	*787.930.469.664*
Lỗ của công ty con	*(2.202.579.817)*	*(7.617.776.298)*
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	124.541.848.918	117.856.378.863
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(76.538.512.175)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	**1.907.196.122.904**	**734.292.627.414**
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	**412.487.068.236**	**145.541.981.828**
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	203.408.295.616	352.198.399.122
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(80.477.240.006)	(69.172.436.479)
Điều chỉnh thuế trích thiếu các năm trước	3.049.224	-
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ	(7.306.975.179)	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(193.281.482.008)	(389.036.941.385)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	**334.832.715.883**	**39.531.003.086**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)	*402.329.829.620*	*116.774.037.221*
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	*(67.497.113.737)*	*(77.243.034.135)*

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Tạm nộp thuế TNDN 1%	10.364.298.244	-	(10.364.298.244)	-
	10.364.298.244	**-**		-
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 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	90.415.060.174	91.645.226.758	(1.230.166.584)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	1.049.273.516.544	1.042.938.425.769	6.335.090.775	8.483.522.640
	1.139.688.576.718	**1.134.583.652.527**		
(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			***(5.259.374.053)***	***8.483.522.640***

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ Kỳ trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 248.096.559.595 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 79.491.598.635 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 với Tập đoàn:

STT	*Tên bên liên quan*	*Mối quan hệ*
1	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
3	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	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 và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
10	Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
14	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

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

Tập đoàn mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu 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. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Phải thu ngắn hạn khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	53.680.000
		53.680.000
Phải thu cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 7)*		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	610.158.758.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	127.521.929.895
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Cho vay ngắn hạn	461.450.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay ngắn hạn	105.900.000.000
		1.306.730.688.285
Phải thu cho vay dài hạn *(Thuyết minh số 7)*		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	85.000.000.000
		85.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*		
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	60.374.566.832
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	501.330.000
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Tạm ứng	779.305.201
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Tạm ứng	160.142.103
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu lãi vay	23.813.371.330
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu lãi vay	10.930.218.514
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Phải thu lãi vay	39.445.712.330
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Phải thu lãi vay	608.739.725
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu lãi vay và hợp tác kinh doanh	128.144.439.814
		268.247.037.669
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 8)*		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu lãi vay	32.643.493.150
		32.643.493.150

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.184.772.002.636**	**155.363.935.627**
Ảnh hưởng suy giảm		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.184.772.002.636**	**155.363.935.627**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	774.185.146	767.604.759
Ảnh hưởng suy giảm		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**774.185.146**	**767.604.759**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.530	202
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.530	202

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

31.1 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 KCN 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 KCN 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. 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 KCN 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 KCN 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 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 (đến 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 có thời hạn trong khoảng từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 đến ngày 30 tháng 11 năm 2035. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 VND 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 hợp nhất 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.

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

31.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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/HĐTĐ ngày 18 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2 m2 và đến năm 2057), hợp đồng số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8 m2 và đến năm 2057), hợp đồng số 212/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2014 (diện tích 95.911,5 m2 và đến năm 2057) và hợp đồng số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7 m2 và 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 4729/TB-BQL của Ban Quản lý Khu Kinh tế về đơn giá thuê đất cho diện tích 1.363.473 m2 thuộc khu công nghiệp Tràng Duệ. Theo đó, tiền thuê đất hàng năm từ tháng 10 năm 2017 tới tháng 10 năm 2022 phải trả cho diện tích trên là 13,6 tỷ VND. Sau đó vào ngày 12 tháng 12 năm 2023, 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 VND. 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 VND/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 thuê 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 thuê đất phải nộp.

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

31.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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 lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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, Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát với tổng giá trị khoảng 1.578,8 tỷ VND.

31.2 Cam kết góp vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được thành lập trong năm 2021 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. Vốn điều lệ của công ty này là 1.000 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp vốn với số tiền 745,2 tỷ VND. 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

31.3 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 VND, 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 VND (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 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.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2025 của Công ty.

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2025