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: 2808/2026/KBC-CK
No: 2808/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Bac Ninh, August 28, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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*:

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét** như sau:
Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on ***the Reviewed Financial Statements for the first six-month period of 2026*** *as follows:*

- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét / *The reviewed separate financial statements for the first six-month period of 2026*;
- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét / *The reviewed consolidated financial statements for the first six-month period of 2026*;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn **http://www.kinhbaccity.vn** / *This information has been published on the company's website on August 28, 2026 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

M.S.D.N: 2300233993 - CT.CP
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC -CTCP
TỈNH BẮC NINH

Phạm Phúc Hiếu
Pham Phuc Hieu

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP
DN: C=VN, S=TỈNH BẮC NINH, CN=TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:2300233993
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 10:02:59+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

Grant Thornton

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 46

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày ("kỳ").

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Soát xét

Báo cáo tài chính cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) soát xét.

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

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

Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát	**Chức vụ**
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

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

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 3 tháng 10 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo các yêu cầu trên trong việc trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 2300233993 C.T.C.P TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP TỈNH BẮC NINH

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

Grant Thornton (Vietnam) Limited
18th Floor
Hoa Binh International Office Building
106 Hoang Quoc Viet Street
Nghia Do Ward, Hanoi
Vietnam
T +84 24 3850 1686
F +84 24 3850 1688

Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Số: 26-11-016-1

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 46.

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

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Số liệu so sánh

Một vài số liệu trên báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm cho mục đích so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với các trình bày của kỳ hiện tại như trình bày tại Thuyết minh số 36 - Số liệu so sánh.

CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

© 2026 Grant Thornton (Vietnam) Limited. All rights reserved.

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ *(Phân loại lại)*
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	**8.775.794.960.364**	6.421.039.397.054
Tiền và các khoản tương đương tiền	6	110	**122.045.778.394**	298.639.326.799
Tiền		111	**122.045.778.394**	298.639.326.799
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7	120	**1.860.171.423.767**	1.861.271.423.767
Chứng khoán kinh doanh	7.1	121	**1.862.358.461.369**	1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	7.1	122	**(6.772.454.269)**	(6.772.454.269)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.2	123	**5.085.416.667**	6.185.416.667
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.2	124	**(500.000.000)**	(500.000.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	**3.108.622.771.965**	2.302.579.651.841
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8	131	**52.028.953.989**	463.191.238.752
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9	132	**2.378.631.473.552**	1.294.530.851.639
Phải thu ngắn hạn khác	10	135	**684.796.325.074**	551.691.542.100
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	136	**(6.833.980.650)**	(6.833.980.650)
Hàng tồn kho	11	140	**3.563.955.404.234**	1.873.847.232.762
Hàng tồn kho		141	**3.563.955.404.234**	1.873.847.232.762
Tài sản ngắn hạn khác		160	**120.999.582.004**	84.701.761.885
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	161	**59.732.772.749**	59.670.707.239
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		162	**38.332.949.629**	22.429.286.041
Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước	19	163	**22.933.859.626**	2.601.768.605

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ *(Phân loại lại)*
Tài sản dài hạn		200	**31.956.977.860.871**	31.341.052.716.174
Các khoản phải thu dài hạn		210	**62.793.717.600**	845.758.400
Phải thu dài hạn khác	10	215	**62.793.717.600**	845.758.400
Tài sản cố định		220	**132.524.208.223**	135.855.378.599
Tài sản cố định hữu hình	14	221	**132.524.208.223**	135.855.378.599
- Nguyên giá		*222*	***409.953.374.845***	*400.962.915.315*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*223*	***(277.429.166.622)***	*(265.107.536.716)*
Tài sản cố định vô hình		227	**-**	-
- Nguyên giá		*228*	***36.958.000***	*36.958.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*229*	***(36.958.000)***	*(36.958.000)*
Bất động sản đầu tư	15	240	**64.682.679.608**	72.833.502.118
- Nguyên giá		*241*	***172.985.045.000***	*172.985.045.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*242*	***(108.302.365.392)***	*(100.151.542.882)*
Tài sản dở dang dài hạn		250	**379.033.673.319**	356.192.054.829
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	252	**379.033.673.319**	356.192.054.829
Đầu tư tài chính dài hạn	17	260	**31.309.717.040.525**	30.764.385.040.225
Đầu tư vào công ty con	17.1	261	**29.211.678.294.000**	29.211.678.294.000
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2	262	**1.402.666.491.074**	798.666.491.074
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	263	**827.507.364.125**	824.177.364.125
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	17.2, 17.3	264	**(132.135.108.674)**	(70.137.108.974)
Tài sản dài hạn khác		270	**8.226.541.596**	10.940.982.003
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	271	**8.226.541.596**	10.940.982.003
Tổng tài sản		280	**40.732.772.821.235**	37.762.092.113.228

Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ *(Phân loại lại)*
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	**23.989.624.151.354**	21.156.852.858.930
Nợ ngắn hạn		310	**7.052.245.186.476**	5.752.412.518.021
Phải trả người bán ngắn hạn	18	311	**87.012.780.943**	116.651.934.917
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	**5.315.680.811**	4.940.688.723
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	**1.556.997.950**	1.556.997.950
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	314	**134.357.167.210**	144.179.940.219
Phải trả người lao động		315	**678.014.903**	293.614.903
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	316	**531.732.286.155**	637.364.171.773
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		319	**2.140.399.500**	2.271.649.500
Phải trả ngắn hạn khác	21	320	**3.181.709.592.564**	2.928.562.430.927
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	321	**3.103.418.887.107**	1.912.267.709.776
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		323	**4.323.379.333**	4.323.379.333
Nợ dài hạn		330	**16.937.378.964.878**	15.404.440.340.909
Chi phí phải trả dài hạn	20	334	**626.573.317.704**	507.852.762.396
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		337	**19.406.710.500**	20.476.910.250
Phải trả dài hạn khác	21	338	**1.447.259.851.386**	1.446.592.685.922
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	339	**14.812.130.694.506**	13.397.093.471.059
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	342	**31.056.422.820**	31.472.543.320
Dự phòng phải trả dài hạn		343	**951.967.962**	951.967.962
Vốn chủ sở hữu	23	400	**16.743.148.669.881**	16.605.239.254.298
Vốn góp của chủ sở hữu	24	411	**9.417.547.590.000**	9.417.547.590.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		*411a*	***9.417.547.590.000***	*9.417.547.590.000*
Thặng dư vốn	24	412	**5.162.693.570.000**	5.162.693.570.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	**2.223.693.823**	2.223.693.823
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		420	**2.160.683.816.058**	2.022.774.400.475
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước		*420a*	***2.022.774.400.475***	*1.987.586.192.414*
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm trước		*420b*	***137.909.415.583***	*35.188.208.061*
Tổng nguồn vốn			**40.732.772.821.235**	37.762.092.113.228

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	**Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ**	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	01	**751.709.111.436**	90.119.621.297
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	**751.709.111.436**	90.119.621.297
Giá vốn hàng bán	26, 31	11	**(239.690.126.870)**	(48.463.529.348)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	**512.018.984.566**	41.656.091.949
Doanh thu hoạt động tài chính	27	22	**642.214.226.343**	119.662.163.647
Chi phí tài chính	28	23	**(772.238.521.136)**	(351.264.723.271)
- Trong đó: chi phí đi vay		*24*	***(656.938.072.909)***	*(344.813.221.978)*
Chi phí bán hàng	29, 31	25	**(6.701.104.953)**	(4.392.641.295)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30, 31	26	**(106.358.682.703)**	(120.432.028.301)
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		30	**268.934.902.117**	(314.771.137.271)
Thu nhập khác		31	**85.465.133**	643.812.719
Chi phí khác		32	**(1.141.004)**	(486.014)
Lợi nhuận khác		40	**84.324.129**	643.326.705
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		50	**269.019.226.246**	(314.127.810.566)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	51	**(131.525.931.163)**	(416.120.500)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	52	**416.120.500**	416.120.500
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	**137.909.415.583**	(314.127.810.566)

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	**Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ**	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế		01	**269.019.226.246**	(314.127.810.566)
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	**20.472.452.416**	20.574.037.519
Thay đổi các khoản dự phòng		03	**61.997.999.700**	(7.568.852.650)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		05	**(642.104.244.343)**	(119.634.723.819)
Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu		06	**666.813.072.909**	354.688.221.978
Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	**376.198.506.928**	(66.069.127.538)
Thay đổi các khoản phải thu		09	**(404.226.833.933)**	(233.478.089.909)
Thay đổi hàng tồn kho		10	**(1.690.108.171.472)**	(70.192.098.705)
Thay đổi các khoản phải trả		11	**195.766.281.712**	1.286.127.308.999
Thay đổi chi phí chờ phân bổ		12	**2.652.374.897**	(11.859.204.382)
Chi phí đi vay đã trả		14	**(610.495.816.168)**	(438.418.486.050)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	**(142.637.812.966)**	(13.400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	**(2.272.851.471.002)**	452.710.302.415
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	**(34.929.542.151)**	(9.449.495.217)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	**-**	500.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	**-**	(6.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	**1.100.000.000**	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	**(715.330.000.000)**	(9.712.560.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	**250.000.000.000**	17.400.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	**104.244.343**	72.132.616.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	**(499.055.297.808)**	(9.637.976.878.886)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (tiếp theo)

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

	Thuyết minh	Mã số	**Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ**	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		31	-	4.162.185.000.000
Tiền thu từ đi vay		33	**3.576.388.722.231**	11.105.924.234.713
Tiền trả nợ gốc vay		34	**(981.075.501.826)**	(5.789.045.565.356)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	**2.595.313.220.405**	9.479.063.669.357
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	**(176.593.548.405)**	293.797.092.886
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	6	60	**298.639.326.799**	5.778.789.095.834
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	6	70	**122.045.778.394**	6.072.586.188.720

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

1. Đặc điểm hoạt động của 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, Công ty nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 23 số 2300233993 ngày 15 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.

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

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh:

- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh đặt tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Chi nhánh tại thành phố Cần Thơ đặt tại số 64 đường B8, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, Việt Nam
- Chi nhánh tại Thái Nguyên đặt tại khu dân cư số 2, xóm Úc Sơn, xã Phú Bình, Thái Nguyên, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 25 công ty con (31 tháng 12 năm 2025: 24 công ty) sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100,00	96,46	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, phường Nếnh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, phường An Phong, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,30	72,82	Ấp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100,00	100,00	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100,00	100,00	Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100,00	100,00	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51,00	51,00	Số 100 phố An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	98,69	96,28	Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	-	-	LK 28 Đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	90,00	90,00	Lầu 7, Tòa Nhà Bưu Điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Logistics A&E	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ bưu chính

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100,00	72,82	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	100,00	96,46	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100,00	89,26	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60,00	57,42	Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65,00	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98,00	94,35	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh	100,00	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	99,00	95,32	Tầng 3, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu	79,00	76,06	Tầng 4, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ
12	Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ	99,00	99,00	Số 1A Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Năng lượng tái tạo vững bền (i)	100,00	96,46	Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội – Khu A, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Truyền tải và phân phối điện

(i) Công ty TNHH Năng lượng tái tạo vững bền được đăng ký thành lập ngày 5 tháng 6 năm 2026. Công ty này là công ty con của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, sở hữu 100%.

Ngoài ra, Công ty cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 17.2.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 302 nhân viên (31 tháng 12 năm 2025: 250 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Các khoản mục của báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập và trình bày theo yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá vốn như được trình bày tại Thuyết minh 5 - Chính sách kế toán áp dụng.

4. Thay đổi chính sách kế toán

Áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 "Thông tư 200" và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, ngoại trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác. Những ảnh hưởng được trình bày trong các thuyết minh liên quan, cụ thể như sau:

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty (Thuyết minh 7).
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty (Thuyết minh 7).
- Chi phí chờ phân bổ: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty (Thuyết minh 12).
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty.
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Công ty (Thuyết minh 17).

5. Chính sách kế toán áp dụng

5.1 Tỷ giá hối đoái

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán là VNĐ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày báo cáo tình hình tài chính. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của báo cáo tình hình tài chính được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ bằng tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán và/hoặc từ việc quy đổi tại ngày của báo cáo tình hình tài chính kể trên được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5.2 Ước tính kế toán

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

5.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5.4 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con
Công ty con là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty con được xem xét bao gồm sự tồn tại và ảnh hưởng của quyền biểu quyết tiềm tàng có thể thực hiện hoặc chuyển đổi. Đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
Một liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng mà hai hoặc nhiều bên cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, các Hợp đồng hợp tác kinh doanh mà các bên không có quyền đồng kiểm soát và được hưởng lợi ích từ kết quả kinh doanh cũng sẽ được ghi nhận như một khoản đầu tư tài chính. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

5.5 Các khoản phải thu

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

Đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được, Công ty dự kiến mức tổn thất không thu hồi được để xác định mức dự phòng phù hợp cho từng khoản phải thu.

5.6 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa bất động sản đến điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

5.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

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

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

5.8 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

Giá trị khấu hao

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

	Năm
Nhà xưởng	8
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40

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

5.9 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

5.10 Chi phí chờ phân bổ

Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành

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

Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng

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

Công cụ dụng cụ

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

5.11 Thuê hoạt động

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

Giá trị của các phần mềm máy tính không phải là bộ phận đi kèm với phần cứng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 4 năm.

5.13 Nợ phải trả và chi phí trích trước

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

5.14 Chi phí đi vay

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

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

5.15 Các khoản dự phòng nợ phải trả

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

5.16 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả về cổ tức và lợi nhuận bao gồm số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty.

5.17 Lợi ích nhân viên

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

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

5.18 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

5.21 Doanh thu

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản
Doanh thu chuyển 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.

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

Thu nhập cổ tức
Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

5.22 Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản

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

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

5.23 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Nghĩa vụ/ Tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

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

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

5.24 Các bên liên quan

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

5.25 Báo cáo theo bộ phận

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

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

5.26 Các sự kiện tiềm tàng

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

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

5.27 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

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

Tài sản và nợ phải trả được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng theo kỳ hạn còn lại của tài sản và nợ phải trả đó tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính, ngoại trừ cách thức phân loại đặc thù và/hoặc đã được định trước trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

5.29 Các chỉ tiêu ngoài báo cáo tình hình tài chính

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	**13.889.756.455**	30.632.117.801
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**108.156.021.939**	268.007.208.998
	122.045.778.394	298.639.326.799

7. Đầu tư tài chính ngắn hạn

7.1 Chứng khoán kinh doanh

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Cổ phiếu (i)	**7.490.461.369**	**(6.772.454.269)**	7.490.461.369	(6.772.454.269)
Các khoản đầu tư khác (ii)	**1.854.868.000.000**	**-**	1.854.868.000.000	-
	1.862.358.461.369	**(6.772.454.269)**	1.862.358.461.369	(6.772.454.269)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn (Thuyết minh 21).

7.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	**1.100.000.000**	**-**	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn (ii)	**500.000.000**	**(500.000.000)**	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Thông (iii)	**3.485.416.667**	**-**	3.485.416.667	-
	5.085.416.667	**(500.000.000)**	6.185.416.667	(500.000.000)

(i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,1%/năm (31 tháng 12 năm 2025: kỳ hạn 12 tháng lãi suất 4,1%/năm).

(ii) Khoản phải thu về cho vay Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn đã được lập dự phòng toàn bộ.

(iii) Số dư lãi vay phải thu từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Thông theo Hợp đồng cho vay ngày 22 tháng 12 năm 2016.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH Ô tô Soosan Việt Nam	**17.727.360.000**	**-**	-	-
Công ty TNHH Sembcorp Integrated Hub Bắc Ninh IV	**-**	**-**	381.303.371.834	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Yili Việt Nam	**-**	**-**	21.541.678.834	-
Công ty Cổ phần Việt Nhật	**6.833.980.650**	**(6.833.980.650)**	6.833.980.650	(6.833.980.650)
Các khoản phải thu khách hàng khác	**27.467.613.339**	**-**	53.512.207.434	-
	52.028.953.989	**(6.833.980.650)**	463.191.238.752	(6.833.980.650)

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	**1.232.704.952.525**	804.643.947.997
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	**567.512.472.956**	375.812.886.743
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực IV (ii)	**454.085.390.680**	83.800.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	**124.328.657.391**	30.274.016.899
	2.378.631.473.552	1.294.530.851.639

(i) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 33) và các bên khác.

(ii) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án KCN Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

10. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu các bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên (i)	**92.983.084.057**	66.821.653.119
- Ông Phan Minh Toàn Thư	***22.402.427.000***	*17.402.427.000*
- Các đối tượng khác	***70.580.657.057***	*49.419.226.119*
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh (ii)	**19.440.000.000**	19.440.000.000
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (iii)	**12.851.128.404**	12.851.128.404
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) (iv)	**13.540.165.000**	-
Phải thu tiền tạm ứng giải phóng mặt bằng (v)	**35.416.925.791**	442.333.974.555
Công ty Cổ phần Tư Vấn và Đầu tư Kinh Bắc (vi)	**500.000.000.000**	-
Phải thu khác	**6.009.307.717**	5.759.071.917
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 33)	**4.555.714.105**	4.485.714.105
	684.796.325.074	551.691.542.100
Dài hạn		
Sở Tài chính Tỉnh Bắc Ninh (vii)	**61.917.959.200**	-
Phải thu khác	**875.758.400**	845.758.400
	62.793.717.600	845.758.400
	747.590.042.674	552.537.300.500

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

(ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Ninh và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ tiền thuê đất cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng KCN Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,4 tỷ VNĐ từ nguồn ngân sách tỉnh và dự kiến sẽ được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải KCN Quế Võ.

(iii) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng: Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp; khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(iv) Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 02/34.4.26 ngày 24 tháng 6 năm 2026 cho Khu nhà ở xã hội phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn ký quỹ tới trước thời điểm được Nhà nước ban hành quyết định giao đất thực hiện dự án.

(v) Chủ yếu là các khoản tạm ứng phục vụ đền bù giải phóng mặt bằng Khu Công nghiệp Quế Võ Mở rộng 2.

(vi) Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (Thuyết minh 17.2).

(vii) Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 01.09.4.2026/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 9 tháng 4 năm 2026 cho Khu đô thị mới Phúc Ninh tại Phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh.

11. Hàng tồn kho

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	**1.136.710.613.084**	-	1.123.809.766.172	-
Dự án Khu Công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	**645.860.420.667**	-	632.954.534.394	-
Dự án Khu Công nghiệp Phú Bình - Thái Nguyên	**57.928.346.074**	-	9.052.533.639	-
Dự án Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cấm - Thủy Nguyên Hải Phòng	**105.420.053.903**	-	85.401.614.428	-
Dự án Quế Võ Mở rộng 2	**980.003.462.562**	-	16.044.415.136	-
Dự án Khu công nghiệp Bình Giang, Hải Phòng	**635.835.197.658**	-	6.487.768.836	-
Các dự án khác	**2.197.310.286**	-	96.600.157	-
	3.563.955.404.234	-	1.873.847.232.762	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một phần hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

12. Chi phí chờ phân bổ

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	**59.181.682.347**	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	**551.090.402**	489.024.892
	59.732.772.749	59.670.707.239
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	**5.405.128.708**	9.072.315.980
Công cụ và dụng cụ	**2.426.926.636**	1.868.666.023
Chi phí trả trước dài hạn khác	**394.486.252**	-
	8.226.541.596	10.940.982.003
	67.959.314.345	70.611.689.242

13. Chi phí đi vay được vốn hóa

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Chi phí đi vay liên quan đến KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh	**5.507.930.256**	7.730.708.095
Chi phí đi vay liên quan đến KCN Bắc Sông Cấm Thủy Nguyên Hải Phòng	**3.485.328.767**	160.890.411
Chi phí đi vay liên quan đến KCN Quế Võ Mở Rộng II	**17.278.494.465**	-
Chi phí đi vay liên quan đến KCN Bình Giang, Hải Phòng	**10.876.539.372**	-
Chi phí đi vay liên quan đến KCN Phú Bình - Thái Nguyên	**15.196.727.959**	-
	52.345.020.819	7.891.598.506

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) VNĐ	Máy móc, thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2026	274.688.987.061	9.091.787.612	85.872.675.680	30.521.083.144	788.381.818	**400.962.915.315**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	2.290.999.089	-	-	-	-	**2.290.999.089**
Mua trong kỳ	-	-	6.396.636.367	302.824.074	-	**6.699.460.441**
30 tháng 6 năm 2026	276.979.986.150	9.091.787.612	92.269.312.047	30.823.907.218	788.381.818	**409.953.374.845**
Giá trị khấu hao lũy kế						
1 tháng 1 năm 2026	186.505.169.633	7.341.849.460	47.291.320.382	23.180.815.423	788.381.818	**265.107.536.716**
Khấu hao trong kỳ	7.209.199.853	241.421.526	3.519.434.381	1.351.574.146	-	**12.321.629.906**
30 tháng 6 năm 2026	193.714.369.486	7.583.270.986	50.810.754.763	24.532.389.569	788.381.818	**277.429.166.622**
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2026	88.183.817.428	1.749.938.152	38.581.355.298	7.340.267.721	-	**135.855.378.599**
30 tháng 6 năm 2026	83.265.616.664	1.508.516.626	41.458.557.284	6.291.517.649	-	**132.524.208.223**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 22.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 142,1 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2025: khoảng 139,9 tỷ VNĐ).

15. Bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) VNĐ
Nguyên giá	
1 tháng 1 năm 2026	**172.985.045.000**
30 tháng 6 năm 2026	**172.985.045.000**
Giá trị hao mòn lũy kế	
1 tháng 1 năm 2026	**100.151.542.882**
Khấu hao trong kỳ	**8.150.822.510**
30 tháng 6 năm 2026	**108.302.365.392**
Giá trị còn lại	
1 tháng 1 năm 2026	**72.833.502.118**
30 tháng 6 năm 2026	**64.682.679.608**

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng (bao gồm đất) tại các khu công nghiệp được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	**356.192.054.829**	340.715.282.283
Tăng trong kỳ/năm	**2.034.872.436.317**	463.805.193.867
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh số 14)	**(2.290.999.089)**	(530.816.043)
Kết chuyển sang Hàng tồn kho	**(2.009.739.818.738)**	(447.797.605.278)
Số dư cuối kỳ/năm	**379.033.673.319**	356.192.054.829
Trong đó:		
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (i)	***192.292.278.616***	*187.214.561.882*
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	***152.520.681.876***	*145.085.068.087*
Dự án khác	***34.220.712.827***	*23.892.424.860*
	379.033.673.319	356.192.054.829

(i) Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh hiện đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 22.

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

17. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

17.1 Đầu tư vào các công ty con

	30 tháng 6 năm 2026				31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	%		VNĐ	VNĐ	%		VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	**100,00%**	**-**	**12.681.000.000.000**	**(*)**	100,00%	-	12.681.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	**74,30%**	**71.473.114**	**662.066.314.000**	**(*)**	74,30%	71.473.114	662.066.314.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	**89,26%**	**15.480.000**	**1.656.000.000.000**	**(*)**	89,26%	15.480.000	1.656.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	**98,69%**	**414.800.000**	**4.148.000.000.000**	**(*)**	98,69%	414.800.000	4.148.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	**100,00%**	**20.230.000**	**119.000.000.000**	**(*)**	100,00%	20.230.000	119.000.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	**100,00%**	**-**	**105.200.000.000**	**(*)**	100,00%	-	105.200.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	**100,00%**	**-**	**7.100.000.000.000**	**(*)**	100,00%	-	7.100.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	**51,00%**	**25.500.000**	**7.411.980.000**	**(*)**	51,00%	25.500.000	7.411.980.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	**60,00%**	**54.000.000**	**540.000.000.000**	**(*)**	60,00%	54.000.000	540.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	**90,00%**	**135.000.000**	**10.000.000.000**	**(*)**	90,00%	135.000.000	10.000.000.000	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng 3H Việt Nam	**100,00%**	**-**	**1.075.000.000.000**	**(*)**	100,00%	-	1.075.000.000.000	(*)
Công ty TNHH Logistics A&E	**100,00%**	**-**	**1.108.000.000.000**	**(*)**	100,00%	-	1.108.000.000.000	(*)
			29.211.678.294.000				29.211.678.294.000	

(*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	30 tháng 6 năm 2026				31 tháng 12 năm 2025			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VNĐ	VNĐ	VNĐ		VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	**31.793.846**	**582.461.891.074**	**457.831.382.400**	**124.630.508.674**	31.793.846	582.461.891.074	519.829.382.100	62.632.508.974
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	**12.000.000**	**120.000.000.000**	**(*)**	**-**	12.000.000	120.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	**69.300.000**	**693.000.000.000**	**(*)**	**-**	8.900.000	89.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Scanviwood	**1.077.528**	**7.204.600.000**	**(*)**	**7.204.600.000**	1.077.528	7.204.600.000	(*)	7.204.600.000
		1.402.666.491.074		**131.835.108.674**		798.666.491.074		69.837.108.974

(*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Thông tin
	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025	**30 tháng 6 năm 2026**	31 tháng 12 năm 2025	công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (i)	**21,48**	21,48	**21,48**	21,48	(i)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (ii)	**37,20**	37,20	**42,76**	42,76	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (iii)	**38,68**	46,19	**38,69**	46,25	(iii)
Công ty Cổ phần Scanviwood (iv)	**34,00**	34,00	**34,00**	34,00	(iv)

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

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

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

(ii) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được đăng ký thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, với mức vốn điều lệ là 2.500 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 1.800 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Trong kỳ 2026, Công ty liên kết này đã tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ VNĐ. Căn cứ theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 3003/2026/KBC/BB-HĐQT ngày 30 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc góp thêm vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng. Số lượng cổ phần tăng thêm là 7.120.000 cổ phần, tương đương 712 tỷ VNĐ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã hoàn thành các thủ tục góp vốn vào công ty liên kết này. Đồng thời trong tháng 6 năm 2026, Công ty cũng đã chuyển nhượng 10.800.000 cổ phần, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 6%, của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc. Lãi thuần phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm như được trình bày tại Thuyết minh 27. Theo đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty liên kết này lần lượt là 38,69% và 38,68%.

(iv) ***Công ty Cổ phần Scanviwood***

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu. Công ty này có trụ sở tại số 565 đường An Dương Vương, phường An Lạc, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30 tháng 06 năm 2026				31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	%		VNĐ	VNĐ	%		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i)	**6,90**	**7.590.000**	**339.000.000.000**	**(*)**	6,90	7.590.000	339.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	**19,19**	**3.070.020**	**30.700.200.000**	**(*)**	19,19	3.070.020	30.700.200.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	**0,59**	**10.693**	**1.069.300.000**	**(*)**	0,59	10.693	1.069.300.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	**1,63**	**70.000**	**7.000.000.000**	**(*)**	1,63	70.000	7.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	**0,35**	**350.000**	**3.500.000.000**	**(*)**	0,35	350.000	3.500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	**0,15**	**30.000**	**300.000.000**	**(*)**	0,15	30.000	300.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	**0,67**	**1.000.000**	**25.000.000.000**	**(*)**	0,67	1.000.000	25.000.000.000	(*)
Công ty Cổ Phần Đầu tư Láng Hạ (ii)	**-**	**-**	**420.937.864.125**		-	-	417.607.864.125	-
Tổng cộng			**827.507.364.125**				824.177.364.125	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			**(300.000.000)**				(300.000.000)	
Giá trị thuần			**827.207.364.125**				823.877.364.125	

Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

(i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh 21. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng các cổ phần này.

(ii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và các biên bản thỏa thuận liên quan nhằm phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ ("Dự án"). Theo đó, Công ty sẽ góp tối đa 500 tỷ VNĐ để đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án. Thời hạn hợp tác giữa các bên là 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Theo điều khoản của hợp đồng này, Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ có quyền và trách nhiệm vận hành Dự án và Công ty sẽ được hưởng lợi ích từ kết quả hoạt động của Dự án.

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Đức Thắng	**11.093.103.584**	**11.093.103.584**	28.007.660.773	28.007.660.773
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	**9.190.276.948**	**9.190.276.948**	11.781.470.685	11.781.470.685
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát (trước đây là "Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land")	**13.019.970.115**	**13.019.970.115**	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư HTM	**9.688.326.053**	**9.688.326.053**	9.688.326.053	9.688.326.053
Các nhà cung cấp khác	**44.021.104.243**	**44.021.104.243**	54.154.507.291	54.154.507.291
	87.012.780.943	**87.012.780.943**	116.651.934.917	116.651.934.917

19. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	30 tháng 6 năm 2026	Trong năm		31 tháng 12 năm 2025
		Phải nộp	Đã nộp	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**132.014.864.295**	131.525.931.163	(142.637.812.966)	143.126.746.098
Thuế thu nhập cá nhân	**2.228.714.482**	9.697.003.124	(8.362.547.145)	894.258.503
Thuế khác	**113.588.433**	1.420.591.672	(1.465.938.857)	158.935.618
	134.357.167.210	142.643.525.959	(152.466.298.968)	144.179.940.219
Phải thu				
Tiền thuế đất hàng năm	**22.922.920.621**	(1.727.246.400)	22.059.337.421	2.590.829.600
Thuế khác	**10.939.005**	-	-	10.939.005
	22.933.859.626	(1.727.246.400)	22.059.337.421	2.601.768.605

20. Chi phí phải trả

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng đối với bất động sản đã bàn giao	**362.971.315.256**	486.842.210.576
Tiền thuê đất trích trước	**55.335.989.967**	52.953.100.447
Chi phí lãi vay phải trả	**34.536.445.762**	24.047.195.816
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	**35.383.561.648**	36.246.575.343
Chi phí phải trả khác	**3.767.242.014**	4.477.380.001
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 33)	**39.737.731.508**	32.797.709.590
	531.732.286.155	637.364.171.773
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 33)	**626.573.317.704**	507.852.762.396
	1.158.305.603.859	1.145.216.934.169

21. Phải trả khác

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	**1.804.868.000.000**	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	**550.027.816.445**	550.027.816.445
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	**279.790.083.562**	261.783.030.296
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2	**536.106.836.874**	302.805.676.452
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	**10.058.855.683**	8.219.907.734
Các khoản phải trả khác là bên liên quan (Thuyết minh 33)	**858.000.000**	858.000.000
	3.181.709.592.564	2.928.562.430.927
Dài hạn		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (iii)	**339.000.000.000**	339.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư với bên liên quan (iv) (Thuyết minh 33)	**1.100.000.000.000**	1.100.000.000.000
Phải trả khác	**8.259.851.386**	7.592.685.922
	1.447.259.851.386	1.446.592.685.922
	4.628.969.443.950	4.375.155.116.849

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

(ii) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh tại Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

(iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (Thuyết minh 17.3).

(iv) Đây là khoản nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng cho mục đích tham gia thực hiện các dự án; triển khai các hoạt động đầu tư và kinh doanh phù hợp theo quy định của pháp luật. Khoản hợp tác có thời hạn đến ngày 22 tháng 6 năm 2030. Công ty được hưởng thu nhập từ hợp đồng cố định hàng năm là 7% trên khoản vốn Công ty đã hợp tác. Ngoài ra, Công ty được hưởng một khoản thu nhập khác tại thời điểm chấm dứt thực hiện Hợp đồng.

22. Vay và nợ thuê tài chính

	30 tháng 6 năm 2026		Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	**257.236.165.545**	**257.236.165.545**	382.508.810.903	(168.820.441.499)	43.547.796.141	43.547.796.141
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	**1.643.954.943.784**	**1.643.954.943.784**	966.587.807.927	-	677.367.135.857	677.367.135.857
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 22.4)	**996.927.777.778**	**996.927.777.778**	9.875.000.000	-	987.052.777.778	987.052.777.778
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 33)	**155.300.000.000**	**155.300.000.000**	1.000.000.000	-	154.300.000.000	154.300.000.000
	3.103.418.887.107	**3.103.418.887.107**	1.359.971.618.830	(168.820.441.499)	1.912.267.709.776	1.912.267.709.776
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	**10.817.135.328.858**	**10.817.135.328.858**	2.859.823.273.518	(1.588.588.544.909)	9.545.900.600.249	9.545.900.600.249
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 33)	**3.994.995.365.648**	**3.994.995.365.648**	348.500.000.000	(204.697.505.162)	3.851.192.870.810	3.851.192.870.810
	14.812.130.694.506	**14.812.130.694.506**	3.208.323.273.518	(1.793.286.050.071)	13.397.093.471.059	13.397.093.471.059
	17.915.549.581.613	**17.915.549.581.613**	4.568.294.892.348	(1.962.106.491.570)	15.309.361.180.835	15.309.361.180.835

22.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

(Tổng số dư vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 = Giá trị gốc vay – chi phí thu xếp khoản vay)

	30 tháng 06 năm 2026			
Ngân hàng	***Giá trị gốc vay (VNĐ)***	***Lãi suất***	***Ngày đáo hạn***	***Tài sản đảm bảo***
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	59.003.842.312	9,2-9,4%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2027. Gốc trả 3 tháng đến 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. Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc 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.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPbank) - CN Thăng Long	200.000.000.000	10,8%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Cổ phiếu của công ty con, quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 dự án khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, An Dương, Hải Phòng.
Chi phí thu xếp khoản vay	(1.767.676.767)			
	257.236.165.545			

22.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

(Tổng số dư vay tại 30 tháng 6 năm 2026 = Giá trị gốc vay – chi phí thu xếp khoản vay)

	30 tháng 6 năm 2026			
Ngân hàng	***Giá trị gốc vay (VNĐ)***	***Lãi suất***	***Ngày đáo hạn***	***Tài sản đảm bảo***
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	10%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030; gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi trả hàng quý.	Phần vốn góp tại công ty con và bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	842.105.260.000	14%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030; gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng KĐT và dịch vụ Tràng Cát thuộc sở hữu của công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát. Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)	564.833.044.155	10,7%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029 và 31 tháng 3 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng quý.	Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và tất cả các tài sản đã/đang và sẽ hình thành trong tương lai thuộc/ để phục vụ cho hoạt động khai thác, đầu tư, kinh doanh của Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh.
	1.840.238.874	10%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay và lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	
	455.000.000.000	12,20%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPbank) - CN Thăng Long	240.000.000.000	11,8%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030; gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng.	Cổ phiếu của công ty con, quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV Dự án khi đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, An Dương, Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sở giao dịch	500.000.000.000	10%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029; gốc vay trả 6 tháng một lần.	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.
	800.000.000.000	12%	Ngày trả nợ cuối cùng là 17 tháng 6 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.

	30 tháng 6 năm 2026			
Ngân hàng	***Giá trị gốc vay (VNĐ)***	***Lãi suất***	***Ngày đáo hạn***	***Tài sản đảm bảo***
Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sở giao dịch	1.300.000.000.000	9%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Một số cổ phiếu của Công ty và công ty con; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty và nhà đầu tư tại hai công ty con; toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại hai công ty con; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ; toàn bộ cổ phần và toàn bộ phần vốn góp tại một số Công ty con.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Bắc Ninh	71.000.000.000	11%	Không phải trả gốc trước ngày 31 tháng 12 năm 2027, thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh đối với căn hộ/diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác và các quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác của DA ĐTXD HTKT và công trình CT4 khu TMDV-05, thuộc KĐTM Bắc Sông Cấm, P.Thủy Nguyên, TP Hải Phòng.
	361.618.604.014	11%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 12 năm 2032; Gốc vay trả 6 tháng một lần; lãi vay trả 3 tháng một lần.	Các quyền tài sản gắn liền với dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 1 (190 ha).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Ninh	829.110.004.855	11%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 14 tháng 3 năm 2033. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Toàn bộ các quyền tài sản gắn liền với Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quế Võ mở rộng 2 gồm các khoản phải thu, đền bù hoặc bồi thường hoặc lợi ích mà Bên Thế Chấp nhận được từ quyền sử dụng đất và quyền tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ngô Quyền	563.175.596.937	11%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2033. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành, toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Bình Giang, thành phố Hải Phòng.
Chi phí thu xếp khoản vay	(27.592.476.193)			
	12.461.090.272.642			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.643.954.943.784*			
Vay dài hạn	*10.817.135.328.858*			

22.3 Vay các đối tượng khác

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

Đối tượng khác	*Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VNĐ)*	*Lãi suất*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Khoản vay đáo hạn 15 tháng 7 năm 2022 và đang trong quá trình gia hạn.	Tín chấp.

22.4 Trái phiếu phát hành

Khoản trái phiếu doanh nghiệp có mệnh giá trái phiếu là 1 tỷ VNĐ với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ VNĐ, lãi suất 10,5%/năm, đáo hạn vào tháng 8 năm 2026. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, phần nợ gốc còn lại của khoản trái phiếu này là 1.000 tỷ VNĐ (trong đó chi phí phát hành chưa phân bổ của khoản trái phiếu này có giá trị khoảng 3 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2025: khoảng 12,9 tỷ VNĐ). Các khoản trái phiếu này có tài sản đảm bảo là 13.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng thuộc sở hữu của Công ty.

23. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	**Tổng**
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**
1 tháng 1 năm 2025	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414	**12.408.856.046.237**
Tăng vốn trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	**4.162.185.000.000**
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-	**(990.000.000)**
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	(314.127.810.566)	**(314.127.810.566)**
30 tháng 6 năm 2025	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	1.673.458.381.848	**16.255.923.235.671**
1 tháng 1 năm 2026	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	2.022.774.400.475	**16.605.239.254.298**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	137.909.415.583	**137.909.415.583**
30 tháng 6 năm 2026	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	2.160.683.816.058	**16.743.148.669.881**

24. Vốn cổ phần

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
	Tổng số	**Cổ phiếu thường**	**Cổ phiếu ưu đãi**	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
	VNĐ	**VNĐ**	**VNĐ**	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vốn cổ phần	**9.417.547.590.000**	**9.417.547.590.000**	**-**	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-
Thặng dư vốn	**5.162.693.570.000**	**5.162.693.570.000**	**-**	5.162.693.570.000	5.162.693.570.000	-
	14.580.241.160.000	**14.580.241.160.000**	**-**	14.580.241.160.000	14.580.241.160.000	-

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	**9.417.547.590.000**	7.676.047.590.000
Tăng vốn trong kỳ	**-**	1.741.500.000.000
Vốn góp cuối kỳ	**9.417.547.590.000**	9.417.547.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**-**	-

Cổ phiếu phát hành:

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**941.754.759**	941.754.759
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**941.754.759**	941.754.759
- Cổ phiếu phổ thông	***941.754.759***	*941.754.759*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**941.754.759**	941.754.759
- Cổ phiếu phổ thông	***941.754.759***	*941.754.759*

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

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	**656.717.519.526**	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	**78.362.445.762**	72.817.884.071
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	**16.629.146.148**	17.301.737.226
	751.709.111.436	90.119.621.297

26. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	**187.346.324.195**	-
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	**43.032.911.899**	39.152.638.572
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	**9.310.890.776**	9.310.890.776
	239.690.126.870	48.463.529.348

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	**104.244.343**	119.634.723.819
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 17.2)	**642.000.000.000**	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	**109.982.000**	27.439.828
	642.214.226.343	119.662.163.647

28. Chi phí tài chính

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí đi vay	**653.119.710.718**	339.781.555.311
Chi phí cam kết rút vốn, chi phí liên quan đến khoản vay	**3.818.362.191**	5.031.666.667
Chi phí phát hành trái phiếu	**9.875.000.000**	9.875.000.000
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	**61.997.999.700**	(7.568.852.650)
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	**38.183.561.644**	1.543.835.617
Chi phí tài chính khác	**5.243.886.883**	2.601.518.326
	772.238.521.136	351.264.723.271

29. Chi phí bán hàng

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí nhân viên bán hàng	**4.604.099.549**	3.245.837.000
Chi phí bán hàng khác	**2.097.005.404**	1.146.804.295
	6.701.104.953	4.392.641.295

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	**59.923.093.692**	36.785.101.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	**6.145.631.581**	6.016.054.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**29.091.479.287**	32.030.938.307
Chi phí tài trợ	**6.400.231.832**	28.259.762.132
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	**4.798.246.311**	17.340.172.415
	106.358.682.703	120.432.028.301

31. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	**1.877.454.495.667**	74.444.131.146
Chi phí nhân công	**71.789.950.941**	44.001.426.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	**20.472.452.416**	20.574.037.519
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**59.034.965.987**	59.900.101.303
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	**14.106.220.987**	44.560.601.668
	2.042.858.085.998	243.480.297.649

32. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế TNDN trong kỳ được ước tính như sau:

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**269.019.226.246**	(314.127.810.566)
Các khoản điều chỉnh:		
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	**369.708.032.144**	220.148.570.414
Chi phí không được khấu trừ	**13.715.493.080**	40.221.665.412
Lỗ của chi nhánh chịu thuế	**2.227.149.097**	-
Điều chỉnh thuế cho hoạt động cho thuê từ các năm trước	**2.080.602.498**	2.080.602.498
Điều chỉnh khác	**(1.201.449.750)**	(1.920.199.750)
Thu nhập/(Lỗ) tính thuế	**655.549.053.315**	(53.597.171.992)
Thuế TNDN ước tính	**131.109.810.663**	-
Thuế TNDN hoãn lại năm trước phân bổ vào kỳ này	**416.120.500**	416.120.500
Tổng chi phí thuế TNDN	**131.525.931.163**	416.120.500

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với biến động trong kỳ báo cáo và năm trước như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2026	31/12/2025	**30/6/2026**	30/6/2025
	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**	VNĐ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	**31.056.422.820**	31.472.543.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			***(416.120.500)***	*(416.120.500)*

Lỗ thuế

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

Năm/Kỳ	**Tình trạng quyết toán thuế**	**Lỗ thuế**	**Lỗ đã sử dụng**	**Lỗ quá hạn**	**Lỗ mang sang**	**Năm hết hạn**
		VNĐ	**VNĐ**	**VNĐ**	**VNĐ**	
2021	Đã quyết toán	262.126.619	-	-	262.126.619	2026
2022	Đã quyết toán	442.952.704.302	(440.399.084.945)	-	2.553.619.357	2027
2023	Đã quyết toán	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899	2028
2024	Chưa quyết toán	8.412.445.384	-	-	8.412.445.384	2029
2025	Chưa quyết toán	4.933.722.458	-	-	4.933.722.458	2030
Kỳ này	Chưa quyết toán	2.227.149.097	-	-	2.227.149.097	2031
		460.384.635.759	**(440.399.084.945)**	**-**	**19.985.550.814**	

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Năm/Kỳ	Tình trạng quyết toán thuế	Chi phí lãi vay không được trừ VNĐ	Chi phí lãi vay đã sử dụng VNĐ	Chi phí lãi vay quá hạn VNĐ	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển VNĐ	Năm hết hạn
2021	Đã quyết toán	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210	2026
2022	Đã quyết toán	153.543.481.825	-	-	153.543.481.825	2027
2024	Chưa quyết toán	216.113.922.146	-	-	216.113.922.146	2029
2025	Chưa quyết toán	492.418.397.946	-	-	492.418.397.946	2030
Kỳ này	Chưa quyết toán	369.708.032.144	-	-	369.708.032.144	2031
		1.490.255.400.109	**(32.229.131.838)**	**-**	**1.458.026.268.271**	

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

33. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Ngoài các thành viên thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như được trình bày tại trang 1, danh sách các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 với Công ty như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con trực tiếp
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con trực tiếp
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Công ty con trực tiếp
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con trực tiếp
5	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty con trực tiếp
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Công ty con trực tiếp
7	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con gián tiếp
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con gián tiếp
9	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Công ty con gián tiếp
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	Công ty con gián tiếp
11	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc – Đồng Tháp	Công ty con trực tiếp
12	Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp Bắc Giang – Long An	Công ty con gián tiếp
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Công ty liên kết

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Trả nợ gốc vay	**204.197.505.162**	1.391.154.812.985
	Lãi vay	**16.223.783.057**	50.626.194.785
	Nhận tiền vay	-	353.200.000.000
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	1.100.000.000.000
	Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	**38.183.561.644**	1.543.835.617
	Trả lãi vay	**58.602.494.838**	117.850.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay	**21.495.138.177**	122.815.841.834
	Nhận tiền vay	**220.000.000.000**	3.000.000.000
	Trả nợ gốc vay	-	3.504.477.741.470
	Trả lãi vay	-	195.207.258.530
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Nhận tiền vay	-	2.794.185.000.000
	Lãi vay	**92.121.730.519**	25.917.397.715
	Trả nợ gốc vay	-	800.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay	-	1.785.205.480
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Lãi vay	**5.012.000.000**	3.550.575.342
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Trả nợ gốc vay	-	30.000.000.000
	Lãi vay	-	9.000.000
	Trả lãi vay	-	598.879.723
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Góp vốn	-	7.094.560.000.000
	Cho vay	-	6.000.000.000
	Lãi cho vay	-	7.298.630
	Lãi vay	**8.262.183.014**	-
	Nhận tiền vay	**50.000.000.000**	-
	Trả nợ gốc vay	**500.000.000**	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Góp vốn	-	2.618.000.000.000
	Chi phí liên quan đến Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu	-	23.243.202.475
	Lãi vay	**1.036.653.735**	-
	Nhận tiền vay	**78.500.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Góp vốn	**712.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	Nhận tiền vay	**500.000.000**	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	Nhận tiền vay	**500.000.000**	-
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay	**1.928.021.918**	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Láng Hạ	Góp vốn theo hợp đồng BCC	**3.330.000.000**	-

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 10)			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	**3.489.211.820**	3.489.211.820
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	**1.066.502.285**	996.502.285
		4.555.714.105	4.485.714.105
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Lãi vay	**18.723.890.411**	13.711.890.411
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay	**16.121.095.891**	16.121.095.891
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay	**1.920.821.918**	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay	**2.971.923.288**	1.043.901.370
		39.737.731.508	32.797.709.590
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay	**297.889.491.338**	276.394.353.161
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp	Lãi vay	**44.569.878.948**	86.948.590.729
Sài Gòn - Hải Phòng	Chi phí hợp tác đầu tư	**78.543.835.617**	40.360.273.973
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Tràng Cát	Lãi vay	**193.910.327.479**	101.788.596.960
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Lãi vay	**10.611.510.684**	2.349.327.670
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay	**1.048.273.638**	11.619.903
		626.573.317.704	507.852.762.396
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	**858.000.000**	858.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Phải trả từ nhận Hợp tác đầu tư	**1.100.000.000.000**	1.100.000.000.000

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	*30 tháng 6 năm 2026 VNĐ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất /năm*	*Tài sản đảm bảo*
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22)				
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	64.800.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2026	6%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	89.500.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 1 tháng 2 năm 2027	8%	Tín chấp
Công ty TNHH MTV KCN Bắc Giang - Long An	500.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2027	0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc Đồng Tháp	500.000.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2027	0%	Tín chấp
	155.300.000.000			
Vay dài hạn (Thuyết minh 22)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	904.594.894.894	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2028	6,1 - 6,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	104.002.494.838	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2028	11%	Tín chấp
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	2.653.862.007.840	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 19 tháng 12 năm 2029	7%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	87.335.968.076	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 23 tháng 12 năm 2030	6%	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	245.200.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2030	10%	Tín chấp
	3.994.995.365.648			

34. Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 *VNĐ*	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 *VNĐ*
Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	**1.910.000.000**	1.030.000.000
Thu nhập của của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát	**10.123.950.000**	6.367.464.000
Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	**5.214.938.878**	3.151.965.334
	17.248.888.878	10.549.429.334

35. Cam kết, bảo lãnh, bảo đảm và các khoản Nợ tiềm tàng

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

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

Từ năm 2003 đến năm 2026, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.265.511,5 m2 (đến năm 2052) và 2.268.769,4 m2 (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước. Trong năm 2025, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.228.809 m2 và 1.907.651,8 m2 lần lượt tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, đồng thời Công ty cũng nhận được thông báo về việc giảm 30% tiền thuê đất cho năm 2024 và 2025 cho phần diện tích đã nộp tiền thuê đất nhưng chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

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

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 2.031.670,2 m2 đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.849.603,6 m2, trong đó, có 331.489,3 m2 được miễn hết thời gian thuê đất và 1.518.114,3 m2 chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty 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, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Khu đô thị Bắc Sông Cấm Thủy Nguyên Hải Phòng với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 986 tỷ VNĐ.

35.2 Các cam kết góp vốn

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 1.350 tỷ VNĐ. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1201712129 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp vào ngày 1 tháng 9 năm 2025. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa góp đủ vốn vào công ty con này.

35.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Cam kết hỗ trợ nghĩa vụ tài chính cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc

Theo văn bản cam kết ký ngày 25 tháng 9 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 138/2024/101368/HĐTD ký ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty đồng ý cam kết hỗ trợ công ty con trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên với tỷ lệ hỗ trợ bằng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty con này.

Thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tràng Cát

Theo hợp đồng thế chấp số 2024/HDTCPVG/VPB-TRANGCAT ký ngày 14 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng, Công ty đã cam kết sử dụng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tràng Cát để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và tương lai phát sinh từ Văn Kiện Tín Dụng đề cập trong hợp đồng thế chấp này với ngân hàng.

Bảo lãnh thanh toán cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng

Theo Thỏa thuận Bảo lãnh vay vốn Ngân hàng số 2712/2024/KBC-CV ký ngày 27 tháng 12 năm 2024 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Công ty đồng ý bảo lãnh thanh toán cho nghĩa vụ theo khoản vay của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại ngân hàng phát sinh theo hợp đồng vay vốn của công ty con này. Ngoài ra, Công ty cam kết duy trì tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng tối thiểu 65% trong suốt thời gian vay vốn.

Bảo lãnh thanh toán cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2009/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 9 năm 2025 và Hợp đồng bảo lãnh số 2909/HĐBL/KBC-SHP-VINATEXIN, Công ty đồng ý bảo lãnh thanh toán cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng.

35.4 Tranh chấp

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

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

36. Số liệu so sánh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi này, một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trình bày cho mục đích so sánh, đã được phân loại lại để phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (trích lược)

	Số báo cáo trước đây	Phân loại lại	**Số liệu phân loại lại**
	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.200.000.000	3.985.416.667	**6.185.416.667**
Phải thu về cho vay ngắn hạn	500.000.000	(500.000.000)	**-**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác ngắn hạn	-	(500.000.000)	**(500.000.000)**
Phải thu ngắn hạn khác	555.176.958.767	(3.485.416.667)	**551.691.542.100**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.333.980.650)	500.000.000	**(6.833.980.650)**
Phải thu dài hạn khác	418.453.622.525	(417.607.864.125)	**845.758.400**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	406.569.500.000	417.607.864.125	**824.177.364.125**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	41.301.315.336	(30.360.333.333)	**10.940.982.003**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.556.997.950	**1.556.997.950**
Phải trả ngắn hạn khác	2.930.119.428.877	(1.556.997.950)	**2.928.562.430.927**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13.427.453.804.392	(30.360.333.333)	**13.397.093.471.059**

37. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 21 tháng 7 năm 2026, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư số 3214653511 cho Dự án Trung tâm dữ liệu AI Factory với thời hạn hoạt động đến ngày 16 tháng 12 năm 2054 ("Dự án"). Tổng số vốn góp của các nhà đầu tư là 1.844.990.000.000 VNĐ, trong đó Công ty cam kết góp số vốn là 896.138.000.000 VNĐ, chiếm 48,57% vốn điều lệ của Dự án. Hoạt động chính của Dự án bao gồm cung cấp hạ tầng trung tâm dữ liệu, dịch vụ lưu trữ, xử lý, khai thác và vận hành cơ sở dữ liệu, cung cấp năng lực tính toán trí tuệ nhân tạo, tư vấn quản lý hệ thống máy tính, lập trình máy tính và các hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ máy tính khác.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính riêng của Công ty được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 hoặc kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

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