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 10:03:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

Grant Thornton

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

và các công ty con

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

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 55

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày ("kỳ").

Kết quả hoạt động

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

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 đến ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 hợp nhất giữa niên độ

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

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

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

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 2300233993 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 hợp nhất giữa niên độ

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

Số: 26-11-016-2

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh giải trình khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 55.

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

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Số liệu so sánh

Một vài số liệu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 44 - 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 hợp nhất 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	**58.621.661.840.824**	54.528.153.725.031
Tiền và các khoản tương đương tiền	7	110	**5.522.243.016.736**	8.368.534.552.023
Tiền		111	**416.476.368.552**	938.473.925.570
Các khoản tương đương tiền		112	**5.105.766.648.184**	7.430.060.626.453
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	**6.206.479.648.050**	6.803.299.946.381
Chứng khoán kinh doanh	8	121	**1.862.358.461.369**	1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	8	122	**(6.772.454.269)**	(6.772.454.269)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	9	123	**4.363.347.451.036**	4.960.167.749.367
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	9, 12	124	**(12.453.810.086)**	(12.453.810.086)
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	**12.934.754.145.712**	11.772.130.314.636
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	10	131	**746.655.553.587**	1.264.873.556.149
Trả trước cho người bán ngắn hạn	11	132	**6.558.018.772.386**	5.867.327.773.605
Phải thu ngắn hạn khác	13	135	**5.736.436.187.689**	4.746.285.352.832
Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	10, 12	136	**(106.356.367.950)**	(106.356.367.950)
Hàng tồn kho		140	**33.353.826.559.967**	27.073.127.740.837
Hàng tồn kho	14	141	**33.353.826.559.967**	27.073.127.740.837
Tài sản ngắn hạn khác		160	**604.358.470.359**	511.061.171.154
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	161	**74.853.127.920**	76.674.295.837
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		162	**428.000.298.762**	365.647.664.512
Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước	22	163	**101.307.043.677**	68.627.140.805
Tài sản ngắn hạn khác		165	**198.000.000**	112.070.000

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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	**15.449.919.004.956**	15.022.659.708.265
Các khoản phải thu dài hạn		210	**117.680.149.416**	74.499.850.558
Phải thu dài hạn khác	13	215	**117.680.149.416**	74.499.850.558
Tài sản cố định		220	**530.728.932.990**	514.727.408.282
Tài sản cố định hữu hình	16	221	**530.612.539.347**	514.588.780.637
- Nguyên giá		*222*	***1.132.861.496.662***	*1.072.259.557.913*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*223*	***(602.248.957.315)***	*(557.670.777.276)*
Tài sản cố định vô hình		227	**116.393.643**	138.627.645
- Nguyên giá		*228*	***634.415.500***	*634.415.500*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*229*	***(518.021.857)***	*(495.787.855)*
Bất động sản đầu tư	17	240	**1.056.848.223.207**	1.106.609.766.006
- Nguyên giá		*241*	***1.436.161.944.531***	*1.450.000.477.976*
- Giá trị hao mòn lũy kế		*242*	***(379.313.721.324)***	*(343.390.711.970)*
Tài sản dở dang dài hạn		250	**4.251.874.936.246**	4.200.690.443.958
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	252	**4.251.874.936.246**	4.200.690.443.958
Đầu tư tài chính dài hạn	19	260	**9.463.523.326.988**	9.091.352.524.812
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	19.1	262	**7.639.449.124.254**	7.325.314.972.101
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	263	**531.469.678.082**	527.569.500.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	19.2	264	**(300.000.000)**	(300.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	9	265	**1.292.904.524.652**	1.238.768.052.711
Tài sản dài hạn khác		270	**29.263.436.109**	34.779.714.649
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	271	**29.263.436.109**	34.779.714.649
Tổng tài sản		280	**74.071.580.845.780**	69.550.813.433.296

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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	**47.101.600.165.922**	42.824.969.616.173
Nợ ngắn hạn		310	**13.607.702.678.669**	11.947.551.940.878
Phải trả người bán ngắn hạn	20	311	**945.981.438.060**	595.318.890.965
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	312	**1.826.509.211.307**	1.572.487.859.345
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	**72.495.997.950**	72.495.997.950
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	22	314	**328.870.926.784**	684.669.531.915
Phải trả người lao động		315	**1.512.331.690**	684.382.624
Chi phí phải trả ngắn hạn	24	316	**2.952.819.611.493**	3.302.903.092.606
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		319	**3.827.776.464**	3.596.724.744
Phải trả ngắn hạn khác	25	320	**3.743.923.081.248**	3.414.983.517.519
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	321	**3.718.329.927.956**	2.287.009.577.181
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		323	**13.432.375.717**	13.402.366.029
Nợ dài hạn		330	**33.493.897.487.253**	30.877.417.675.295
Chi phí phải trả dài hạn	24	334	**112.808.219**	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		337	**29.158.538.699**	31.163.916.071
Phải trả dài hạn khác	25	338	**2.780.700.052.529**	2.786.031.617.369
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	339	**28.958.314.957.378**	26.320.865.263.227
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	40	342	**1.724.659.162.466**	1.738.404.910.666
Dự phòng phải trả dài hạn		343	**951.967.962**	951.967.962
Vốn chủ sở hữu		400	**26.969.980.679.858**	26.725.843.817.123
Vốn cổ phần	27	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	28	412	**5.163.224.570.000**	5.163.224.570.000
Vốn khác của chủ sở hữu	28	414	**3.324.832.200.000**	3.324.832.200.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	**18.065.405.873**	11.653.545.524
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		420	**7.095.143.003.612**	6.883.868.092.749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối cuối kỳ/năm trước		*420a*	***6.878.943.823.070***	*4.811.255.659.305*
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay		*420b*	***216.199.180.542***	*2.072.612.433.444*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	429	**1.951.167.910.373**	1.924.717.818.850
Tổng nguồn vốn		440	**74.071.580.845.780**	69.550.813.433.296

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 hợp nhất 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 *(Phân loại lại)*
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	**1.924.621.327.341**	3.558.803.934.938
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	10	**1.924.621.327.341**	3.558.803.934.938
Giá vốn hàng bán	31, 37	11	**(1.075.244.005.387)**	(1.835.224.519.449)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	**849.377.321.954**	1.723.579.415.489
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	32	21	**15.000.000.000**	80.824.473.966
Doanh thu hoạt động tài chính	33	22	**522.170.877.729**	298.399.082.497
Chi phí tài chính	34	23	**(567.418.206.928)**	(224.547.567.652)
- Trong đó: chi phí đi vay		*24*	***(562.157.573.565)***	*(221.828.678.271)*
Chi phí bán hàng	35, 37	25	**(28.198.575.710)**	(50.583.798.270)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36, 37	26	**(264.600.662.994)**	(246.038.404.377)
Phần lãi trong công ty liên kết	19.1	27	**11.190.403.969**	69.145.859.182
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	**537.521.158.020**	1.650.779.060.835
Thu nhập khác	38	31	**16.132.366.607**	8.361.965.526
Chi phí khác		32	**(6.687.728.992)**	(2.269.269.681)
Lãi khác		40	**9.444.637.615**	6.092.695.845
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	**546.965.795.635**	1.656.871.756.680
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39	51	**(300.815.039.152)**	(411.512.540.093)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	39, 40	52	**13.745.748.200**	5.259.374.053
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	**259.896.504.683**	1.250.618.590.640
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		61	**231.298.505.255**	1.187.940.746.993
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62	**28.597.999.428**	62.677.843.647
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	70	**246**	1.534
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	71	**246**	1.534

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 hợp nhất 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 trước thuế		01	**546.965.795.635**	1.656.871.756.680
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	**94.361.956.840**	86.870.639.853
Thay đổi các khoản dự phòng		03	**-**	15.608.850
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		05	**(543.314.470.068)**	(386.269.245.609)
Chi phí đi vay		06	**562.157.573.565**	221.828.678.271
Các khoản điều chỉnh khác		07	**(7.857.102.888)**	(2.903.649.344)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	**652.313.753.084**	1.576.413.788.701
Thay đổi các khoản phải thu		09	**(937.770.453.642)**	(3.482.528.146.180)
Thay đổi hàng tồn kho		10	**(6.280.698.819.130)**	(9.802.073.585.461)
Thay đổi các khoản phải trả		11	**529.001.970.465**	4.043.993.037.953
Thay đổi chi phí chờ phân bổ		12	**7.337.446.457**	(28.061.224.267)
Chi phí đi vay đã trả		14	**(527.201.213.763)**	(184.105.849.353)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	**(673.310.327.223)**	(193.281.482.008)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		17	**(5.724.621.467)**	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng cho hoạt động kinh doanh		20	**(7.236.052.265.219)**	(8.069.643.460.615)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21	**(90.100.544.362)**	(151.606.381.105)
Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		22	**6.000.000.000**	67.669.777.800
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	**(982.500.000.000)**	(1.133.673.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	**1.635.535.000.000**	877.994.616.857
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	**(715.900.178.082)**	(840.253.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	**250.000.000.000**	356.400.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	**209.529.092.986**	352.227.693.040
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ/(sử dụng cho) hoạt động đầu tư		30	**312.563.370.542**	(471.240.793.408)

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

(phương pháp gián tiếp)

cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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, nhận vốn góp của chủ sở hữu		31	-	4.162.185.000.000
Tiền thu từ đi vay		33	**5.693.700.483.735**	16.955.798.500.062
Tiền trả nợ gốc vay		34	**(1.616.503.124.345)**	(1.004.218.953.233)
Lưu chuyển tiền thuần tạo ra từ hoạt động tài chính		40	**4.077.197.359.390**	20.113.764.546.829
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50	**(2.846.291.535.287)**	11.572.880.292.806
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	7	60	**8.368.534.552.023**	6.566.036.174.506
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	7	70	**5.522.243.016.736**	18.138.916.467.312

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 hợp nhất giữa niên độ

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

1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

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

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và 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 và 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 sau (31 tháng 12 năm 2025: 24 công ty):

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
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
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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
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 bền vững 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, Tập đoàn cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 19.1.

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

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

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

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

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

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

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

Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và báo cáo tài chính của các công ty con như trình bày ở Thuyết minh 1.

Công ty con

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

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

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

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

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

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

4. Thay đổi chính sách kế toán

Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam

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.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính Hợp nhất ("Thông tư 43"). Thông tư 43 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"). Thông tư 43 có hiệu lực từ ngày 20 tháng 4 năm 2026 và được áp dụng cho các kỳ kế toán bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con đã áp dụng phi hồi tố các quy định có liên quan của Thông tư 99 và Thông tư 43 kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, ngoại trừ trường hợp Thông tư 99 và Thông tư 43 có quy định khác. Các thay đổi trọng yếu trong chính sách kế toán của Công ty và các công ty con và ảnh hưởng (nếu có) đến báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày trong các thuyết minh liên quan, bao gồm:

- 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 Tập đoàn (Thuyết minh 9).
- 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 Tập đoàn (Thuyết minh 9).
- Chi phí chờ phân bổ: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh 15).
- 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 Tập đoàn.
- 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 Tập đoàn (Thuyết minh 19.2).
- Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh 32).

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 hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tập đoàn 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 hợp nhất kể trên được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

5.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định về các sự kiện trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý theo từng trường hợp.

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 Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, 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 liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. 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.

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

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 hợp nhất 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)	5 - 45
Máy móc thiết bị	3 - 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 Tài sản cố định vô hình

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

5.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ không trích khấu hao. 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.

5.10 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 dở 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.

5.11 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 được ghi nhận khi đã được thanh toán nhưng chưa được 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 Tập đoàn 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.

5.12 Thuê hoạt động

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

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 Tập đoàn đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

5.14 Chi phí đi vay

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

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và có được khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Tập đoàn sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Tổng Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập 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

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

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

5.18 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

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

5.21 Doanh thu, thu nhập khác

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 Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

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

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

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

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 Tập đoàn được xác lập.

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

Thu nhập khác
Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập từ thanh lý tài sản cố định và các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Thu nhập khác được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế và giá trị thu nhập được xác định một cách đáng tin cậy.

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 và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên 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 Lãi/lỗ trên mỗi cổ phiếu

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

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

5.25 Các bên liên quan

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

5.26 Báo cáo theo bộ phận

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

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

5.27 Các sự kiện tiềm tàng

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

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

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

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

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

Tài sản và nợ phải trả được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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.

5.30 Các chỉ tiêu ngoài Báo cáo tình hình tài chính

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

6. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ

Giao dịch tăng và giảm vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Trong kỳ 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng, công ty liên kết của Công ty, 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 kỳ như được trình bày tại Thuyết minh 33. Theo đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết này lần lượt là 44,69% và 44,68%.

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt tại quỹ	**19.477.184.415**	38.786.758.519
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**396.999.184.137**	899.687.167.051
Các khoản tương đương tiền (i)	**5.105.766.648.184**	7.430.060.626.453
	5.522.243.016.736	8.368.534.552.023

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VNĐ tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm (31 tháng 12 năm 2025: 1,9%/năm đến 4,75%/năm).

8. 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
Ngắn hạn				
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 25).

9. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn				
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	**131.042.438.356**	**-**	79.350.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các đối tác doanh nghiệp (ii)	**1.727.009.532.106**	**(2.453.810.086)**	2.363.409.532.105	(2.453.810.086)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Cần Thơ	***665.520.000.000***	**-**	*665.520.000.000*	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	***260.000.000.000***	**-**	*260.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	***184.500.000.000***	**-**	*184.500.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (SGI)	***155.500.000.000***	**-**	*76.500.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn – Bình Thuận	***127.259.178.083***	**-**	*127.259.178.083*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	***79.725.952.708***	**-**	*79.725.952.708*	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	***71.052.000.000***	**-**	*326.052.000.000*	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	***45.250.000.000***	**-**	*45.250.000.000*	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	***37.523.191.927***	***(1.953.810.086)***	*37.523.191.926*	*(1.953.810.086)*
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	***23.015.000.000***	**-**	*23.015.000.000*	-
CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Phố Mới	***13.000.000.000***	**-**	*468.000.000.000*	-
Cho vay ngắn hạn các công ty khác	***64.664.209.388***	***(500.000.000)***	*70.064.209.388*	*(500.000.000)*
Cho vay ngắn hạn các đối tượng khác (iii)	**665.274.221.629**	**(10.000.000.000)**	72.274.221.629	(10.000.000.000)
Triệu Thị Duyên	***420.000.000.000***	**-**	-	-
Lê Thành Phố	***123.000.000.000***	**-**	-	-
Hoàng Văn Cường	***60.000.000.000***	**-**	*60.000.000.000*	-
Cho vay ngắn hạn các đối tượng khác	***62.274.221.629***	***(10.000.000.000)***	*12.274.221.629*	*(10.000.000.000)*
Lãi cho vay ngắn hạn các bên thứ ba	**477.744.002.369**	**-**	440.349.631.866	-
Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh 41)	**1.362.277.256.576**	**-**	2.004.784.363.767	-
	4.363.347.451.036	**(12.453.810.086)**	4.960.167.749.367	(12.453.810.086)

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Dài hạn				
Cho vay dài hạn (iv)	**655.880.865.995**	-	632.480.865.993	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	***478.407.865.995***	-	*478.407.865.993*	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	***177.473.000.000***	-	*154.073.000.000*	-
Lãi cho vay dài hạn	**82.979.792.221**	-	88.911.418.884	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh dài hạn (v)	**554.043.866.436**	-	517.375.767.834	-
	1.292.904.524.652	-	1.238.768.052.711	-
	5.656.251.975.688	**(12.453.810.086)**	6.198.935.802.078	(12.453.810.086)

(i) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 8%/năm (31 tháng 12 năm 2025: 4,1% - 6%/năm).

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trước ngày 30 tháng 6 năm 2027, hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 12%/năm. Phần lớn các khoản cho vay này đang được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 41) và các bên khác.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân, đáo hạn trước 30 tháng 6 năm 2027, hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm.

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn từ tháng 12 năm 2027 đến tháng 12 năm 2029, hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 11%/năm. Phần lớn các khoản cho vay này đang được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 41) và các bên khác.

(v) Đây là các khoản gốc và lãi phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và các bên thứ ba nhằm thực hiện đầu tư xây dựng một số dự án bất động sản, cụm công nghiệp. Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư được phân chia theo mức lợi tức quy định trong từng hợp đồng.

10. 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 Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	**252.647.275.200**	-	252.647.275.200	-
Công ty Sản xuất Thép Úc SSE	**90.367.087.300**	**(90.367.087.300)**	90.367.087.300	(90.367.087.300)
Công ty TNHH Thai Wah Việt Nam	**33.124.005.968**	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	**370.482.473.919**	**(15.989.280.650)**	921.857.876.049	(15.989.280.650)
Các khoản phải thu bên liên quan (Thuyết minh 41)	**34.711.200**	-	1.317.600	-
	746.655.553.587	**(106.356.367.950)**	1.264.873.556.149	(106.356.367.950)

11. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Trả trước cho người bán là bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	**2.149.772.473.506**	1.721.973.222.978
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	**1.353.371.740.882**	1.651.736.010.664
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Chống thấm Trường Sơn (ii)	**500.000.000.000**	500.000.000.000
Công ty Cổ phần TN Global (ii)	**450.000.000.000**	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới (ii)	**350.000.000.000**	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới (iii)	**286.000.000.000**	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An (i)	**300.000.000.000**	300.000.000.000
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực IV (i)	**454.085.390.680**	83.800.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	**714.789.167.318**	459.818.539.963
	6.558.018.772.386	5.867.327.773.605

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 41) và các bên khác.

(ii) Khoản tạm ứng cho nhà thầu xây dựng căn cứ theo các Hợp đồng Tổng thầu để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tràng Duệ 3.

(iii) Khoản chi trả trước liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thi công một số hạng mục công trình thuộc các dự án thành phần đang triển khai của Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát.

12. Dự phòng phải thu, cho vay ngắn hạn khó đòi

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Sản xuất Thép Úc SSE	**90.367.087.300**	-	90.367.087.300	-
Công ty Cổ phần Lâm Thịnh	**9.000.000.000**	-	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Nhật	**6.833.980.650**	-	6.833.980.650	-
Khác	**155.300.000**	-	155.300.000	-
	106.356.367.950	-	106.356.367.950	-
Phải thu về cho vay				
Ông Phạm Đức Phong	**10.000.000.000**	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	**1.953.810.086**	-	1.953.810.086	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	**500.000.000**	-	500.000.000	-
	12.453.810.086	-	12.453.810.086	-
	118.810.178.036	-	118.810.178.036	-

13. Các khoản phải thu khác

	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên (i)	**1.671.758.844.165**	1.089.076.822.718
Bà Nguyễn Thị Minh Thành	***556.786.223.208***	*4.967.802.927*
Ông Mai Nho Tường	***243.932.693.979***	*419.887.833.433*
Bà Nguyễn Minh Châu	***211.163.038.500***	64.143.261.500
Ông Phan Minh Toàn Thư	***205.326.302.831***	*142.908.697.271*
Bà Phạm Thị Lê	***106.815.000.000***	*106.815.000.000*
Các đối tượng khác	***347.735.585.647***	*350.354.227.587*
Đặt cọc mua cổ phần (ii)	**532.000.000.000**	665.200.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (iii)	**500.000.000.000**	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Đức Hòa (iv)	**344.355.474.361**	166.810.547.992
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (v)	**159.965.092.934**	159.965.092.934
Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) (vi)	**16.144.200.000**	16.144.200.000
Phải thu tiền tạm ứng giải phóng mặt bằng (vii)	**35.416.925.791**	443.667.321.122
Phải thu ngắn hạn khác	**255.920.156.721**	211.956.746.188
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 41)	**2.220.875.493.717**	1.993.464.621.878
	5.736.436.187.689	4.746.285.352.832
Dài hạn		
Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh (viii)	**61.917.959.200**	-
Phải thu dài hạn khác	**55.762.190.216**	74.499.850.558
	117.680.149.416	74.499.850.558
	5.854.116.337.105	4.820.785.203.390

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

(ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty.

(iii) Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (Thuyết minh 19.1).

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

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

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

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

(viii) 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.

14. 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
Khu Đô thị và Dịch vụ Tràng Cát	**17.824.914.238.097**	-	16.658.329.892.806	-
Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu	**2.718.747.173.292**	-	1.013.995.264.765	-
Khu Công nghiệp Tràng Duệ	**1.928.292.981.912**	-	851.025.610.942	-
Khu Công nghiệp Lộc Giang	**1.895.903.069.228**	-	1.818.761.452.488	-
Nhà ở Xã hội Thị trấn Nếnh	**1.185.997.078.224**	-	1.191.398.918.140	-
Khu Đô thị Phúc Ninh	**1.136.710.613.084**	-	1.123.809.766.172	-
Khu Công nghiệp Quế Võ Mở rộng 2	**980.003.462.562**	-	16.044.415.136	-
Khu Công nghiệp Tân Phú Trung	**967.039.339.911**	-	975.259.369.728	-
Khu Công nghiệp Kim Thành 2	**822.337.014.969**	-	519.951.121.776	-
Khu Công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	**645.860.420.667**	-	632.954.534.394	-
Khu Công nghiệp Bình Giang	**635.835.197.658**	-	6.487.768.836	-
Nhà ở Xã hội Tràng Duệ	**420.718.016.655**	-	487.619.454.707	-
Cụm Công nghiệp Đặng Lễ	**285.368.836.248**	-	159.406.033.231	-
Khu Đô thị Tràng Duệ	**277.274.582.086**	-	276.366.909.401	-
Khu tái định cư Cụm Công nghiệp Tân Tập	**250.403.069.069**	-	232.964.726.637	-
Cụm Công nghiệp Kim Động	**225.703.018.598**	-	199.835.971.033	-
Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa	**163.322.246.469**	-	125.776.222.995	-
Các dự án khác	**989.396.201.238**	-	783.140.307.650	-
	33.353.826.559.967	-	27.073.127.740.837	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một phần hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

15. 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	**65.671.737.451**	74.352.337.642
Chi phí trả trước ngắn hạn	**9.181.390.469**	2.321.958.195
	74.853.127.920	76.674.295.837
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, nhà xưởng	**16.937.272.568**	23.185.438.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	**12.326.163.541**	11.594.275.773
	29.263.436.109	34.779.714.649
	104.116.564.029	111.454.010.486

16. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	**Tổng**
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2026	574.614.433.220	234.852.467.961	221.047.639.869	40.215.908.773	1.529.108.090	**1.072.259.557.913**
Chuyển từ XDCB	43.581.165.390	-	-	-	-	**43.581.165.390**
Chuyển từ hàng tồn kho	-	-	-	-	448.849.000	**448.849.000**
Mua trong kỳ	150.777.600	1.918.390.074	10.271.445.169	4.231.311.516	-	**16.571.924.359**
30 tháng 6 năm 2026	618.346.376.210	236.770.858.035	231.319.085.038	44.447.220.289	1.977.957.090	**1.132.861.496.662**
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2026	(338.789.305.196)	(77.457.063.056)	(109.137.235.617)	(30.802.633.845)	(1.484.539.562)	**(557.670.777.276)**
Khấu hao trong kỳ	(27.200.183.560)	(4.700.436.060)	(10.730.702.234)	(1.927.108.349)	(19.749.836)	**(44.578.180.039)**
30 tháng 6 năm 2026	(365.989.488.756)	(82.157.499.116)	(119.867.937.851)	(32.729.742.194)	(1.504.289.398)	**(602.248.957.315)**
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2026	235.825.128.024	157.395.404.905	111.910.404.252	9.413.274.928	44.568.528	**514.588.780.637**
30 tháng 6 năm 2026	252.356.887.454	154.613.358.919	111.451.147.187	11.717.478.095	473.667.692	**530.612.539.347**

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 Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 26.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 251,5 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2025: khoảng 239 tỷ VNĐ).

17. 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	**1.450.000.477.976**
Thanh lý	**(13.838.533.445)**
30 tháng 6 năm 2026	**1.436.161.944.531**
Giá trị hao mòn lũy kế	
1 tháng 1 năm 2026	**(343.390.711.970)**
Khấu hao trong kỳ	**(49.761.542.799)**
Thanh lý	**13.838.533.445**
30 tháng 6 năm 2026	**(379.313.721.324)**
Giá trị còn lại	
1 tháng 1 năm 2026	**1.106.609.766.006**
30 tháng 6 năm 2026	**1.056.848.223.207**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số bất động sản đầu tư là nhà xưởng đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng 1A Láng Hạ (i)	**3.533.593.554.813**	3.530.263.782.473
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	**257.720.681.876**	250.285.068.087
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	**192.292.278.616**	187.214.561.882
Dự án trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	**80.511.405.048**	72.776.574.048
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	**187.757.015.893**	160.150.457.468
	4.251.874.936.246	4.200.690.443.958

(i) Phản ánh Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng 1A Láng Hạ có được do mua cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam ("3H") và Công ty TNHH Logistics A&E ("A&E").

(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 Tập đoàn xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

19. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

19.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

	30 tháng 6 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (i)	**44,69%**	**44,68%**	46,25%	46,19%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (ii)	**42,76%**	**37,20%**	42,76%	37,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (iii)	**25,45%**	**22,72%**	25,45%	22,72%
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (iv)	**21,48%**	**21,48%**	21,48%	21,48%
Công ty TNHH Saigontel Long An (v)	**25,00%**	**22,32%**	25,00%	22,32%
Công ty Cổ phần Scanviwood (vi)	**34,00%**	**34,00%**	34,00%	34,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế (vii)	**37,47%**	**36,14%**	37,47%	36,14%

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở 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 Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng, công ty liên kết của Công ty, 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 kỳ như được trình bày tại Thuyết minh 33. Theo đó tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết này lần lượt là 44,69% và 44,68%.

(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 Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2*

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

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

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

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

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

(v) *Công ty TNHH Saigontel Long An*

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

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

(vi) *Công ty Cổ phần Scanviwood*

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

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

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	**Tổng cộng**
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	**VNĐ**
Giá trị đầu tư								
1 tháng 1 năm 2026	208.000.000.000	583.000.000.000	2.611.246.600.000	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	721.253.500.000	**4.888.166.591.074**
Tăng trong kỳ	712.000.000.000	-	-	-	-	-	-	**712.000.000.000**
Thanh lý trong kỳ	(108.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	**(108.000.000.000)**
30 tháng 6 năm 2026	812.000.000.000	583.000.000.000	2.611.246.600.000	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	721.253.500.000	**5.492.166.591.074**
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết								
1 tháng 1 năm 2026	2.078.289.280.425	(1.253.959.916)	413.276.499.235	119.913.965.604	(11.042.052.131)	(2.607.003.869)	799.378.065	**2.597.376.107.413**
Phần chia lợi nhuận/(lỗ)	8.397.169.925	(155.581.525)	(2.752.120.857)	11.207.143.297	(5.019.957.611)	-	(486.249.260)	**11.190.403.969**
Điều chỉnh	(4.924.269.679)	-	-	-	-	-	-	**(4.924.269.679)**
Thanh lý trong kỳ	(296.131.982.137)	-	-	-	-	-	-	**(296.131.982.137)**
30 tháng 6 năm 2026	1.785.630.198.534	(1.409.541.441)	410.524.378.378	131.121.108.901	(16.062.009.742)	(2.607.003.869)	313.128.805	**2.307.510.259.566**
Lợi thế thương mại đã phân bổ								
1 tháng 1 năm 2026	-	-	-	(160.227.726.386)	-	-	-	**(160.227.726.386)**
30 tháng 6 năm 2026	-	-	-	(160.227.726.386)	-	-	-	**(160.227.726.386)**
Giá trị còn lại								
1 tháng 1 năm 2026	2.286.289.280.425	581.746.040.084	3.024.523.099.235	542.148.130.292	163.957.947.869	4.597.596.131	722.052.878.065	**7.325.314.972.101**
30 tháng 6 năm 2026	2.597.630.198.534	581.590.458.559	3.021.770.978.378	553.355.273.589	158.937.990.258	4.597.596.131	721.566.628.805	**7.639.449.124.254**

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30 tháng 6 năm 2026				31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ lợi ích %	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích %	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i)	**6,90**	**7.590.000**	**339.000.000.000**		6,90	7.590.000	339.000.000.000	
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	**19,19**	**3.070.020**	**30.700.200.000**	(ii)	19,19	3.070.020	30.700.200.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	**0,67**	**1.000.000**	**25.000.000.000**	(ii)	0,67	1.000.000	25.000.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	**0,59**	**10.693**	**1.069.300.000**	(ii)	0,59	10.693	1.069.300.000	(ii)
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	**1,63**	**70.000**	**7.000.000.000**	(ii)	1,63	70.000	7.000.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	**0,35**	**350.000**	**3.500.000.000**	(ii)	0,35	350.000	3.500.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	**0,15**	**30.000**	**300.000.000**	(ii)	0,15	30.000	300.000.000	(ii)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc			**124.900.178.082**				121.000.000.000	
			531.469.678.082				527.569.500.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			**(300.000.000)**				(300.000.000)	
Giá trị thuần			**531.169.678.082**				527.269.500.000	

(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 25. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng các cổ phần này.

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

20. 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
CTCP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Trường Sơn	**83.174.016.111**	**83.174.016.111**	6.075.000.000	6.075.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Dịch vụ Tiến Dũng	**20.111.698.623**	**20.111.698.623**	19.798.045.915	19.798.045.915
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	**22.335.024.016**	**22.335.024.016**	3.216.456.316	3.216.456.316
Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công xã An Trường	**235.414.076.653**	**235.414.076.653**	-	-
Công ty Cổ phần Licogi 13	**186.944.437.145**	**186.944.437.145**	221.399.180.903	221.399.180.903
CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quang Minh	**55.091.911.772**	**55.091.911.772**	-	-
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thái Dương	**47.423.137.392**	**47.423.137.392**	36.758.393.010	36.758.393.010
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	**53.288.781.937**	**53.288.781.937**	67.526.114.476	67.526.114.476
Các nhà cung cấp khác	**241.899.500.856**	**241.899.500.856**	240.545.700.345	240.545.700.345
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh 41)	**298.853.555**	**298.853.555**	-	-
	945.981.438.060	**945.981.438.060**	595.318.890.965	595.318.890.965

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
	VNĐ	VNĐ
Trả trước tiền mua nhà dự án nhà ở xã hội và thương mại	**1.346.447.021.627**	1.253.350.779.315
Trả trước tiền thuê đất tại KCN Tân Phú Trung	**268.800.982.873**	220.728.724.872
Trả trước tiền đặt cọc mua nhà xưởng	**18.948.689.325**	24.057.071.941
Các đối tượng khác	**192.312.517.482**	74.351.283.217
	1.826.509.211.307	1.572.487.859.345

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

	30 tháng 6 năm 2026		Trong kỳ	31 tháng 12 năm 2025
	Giá trị	(Phải thu)/ Phải nộp	Thanh toán/ Cấn trừ	Giá trị
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**75.967.885.702**	25.107.699.204	(13.713.532.744)	64.573.719.242
Các khoản khác	**25.339.157.975**	(773.543.009)	22.059.279.421	4.053.421.563
	101.307.043.677	24.334.156.195	8.345.746.677	68.627.140.805
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	**7.770.381.237**	35.446.332.661	(30.632.754.193)	2.956.802.769
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**306.416.906.419**	293.826.798.233	(659.596.794.479)	672.186.902.665
Thuế thu nhập cá nhân	**7.492.219.084**	23.155.178.883	(17.740.408.845)	2.077.449.046
Các khoản khác	**7.191.420.044**	15.648.138.648	(15.905.096.039)	7.448.377.435
	328.870.926.784	368.076.448.425	(723.875.053.556)	684.669.531.915

23. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.019 tỷ VNĐ. Các khoản chi phí đi vay này liên qua đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp và Khu đô thị Tràng Duệ, Khu đô thị Tràng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

24. 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	**2.373.122.994.410**	2.473.408.394.449
Tiền thuê đất trích trước	**79.483.215.735**	77.100.326.215
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả các bên khác	**486.644.377.763**	713.705.866.620
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 41)	**1.257.534.246**	-
Các chi phí phải trả khác	**12.311.489.339**	38.688.505.322
	2.952.819.611.493	3.302.903.092.606
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 41)	**112.808.219**	-
	2.952.932.419.712	3.302.903.092.606

25. 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 thỏa thuận thuê đất dài hạn có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	**963.980.232.124**	735.607.644.145
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	**610.027.816.445**	610.027.816.445
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang	**178.366.674.639**	59.676.674.639
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	**122.538.907.462**	144.387.204.697
Tập đoàn Công nghiệp – Viễn Thông Quân Đội	**14.500.000.000**	14.500.000.000
Nhận đặt cọc thi công công trình	**5.385.815.000**	13.630.815.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	**44.255.635.578**	32.285.362.593
	3.743.923.081.248	3.414.983.517.519
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ ký cược	**39.285.752.207**	45.114.082.511
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
Phải trả bên liên quan - CTCP đầu tư Vinatex - Tân Tạo (iv) (Thuyết minh 41)	**2.353.000.000.000**	2.353.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	**49.414.300.322**	48.917.534.858
	2.780.700.052.529	2.786.031.617.369
	6.524.623.133.777	6.201.015.134.888

(i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh số 8).

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

(iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh 19.2).

(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.

26. 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 ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	**283.236.165.545**	**283.236.165.545**	382.508.810.903	(197.287.501.774)	98.014.856.416	98.014.856.416
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.1)	**2.120.285.984.633**	**2.120.285.984.633**	1.317.452.344.301	(209.278.302.655)	1.012.111.942.987	1.012.111.942.987
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 26.2)	**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 41)	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	50.000.000.000	-	-	-
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 26.3)	**267.880.000.000**	**267.880.000.000**	186.050.000.000	(108.000.000.000)	189.830.000.000	189.830.000.000
	3.718.329.927.956	**3.718.329.927.956**	1.945.886.155.204	(514.565.804.429)	2.287.009.577.181	2.287.009.577.181
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	**28.950.814.957.378**	**28.950.814.957.378**	4.768.620.498.649	(2.138.670.804.498)	26.320.865.263.227	26.320.865.263.227
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 41)	**7.500.000.000**	**7.500.000.000**	7.500.000.000	-	-	-
	28.958.314.957.378	**28.958.314.957.378**	4.776.120.498.649	(2.138.670.804.498)	26.320.865.263.227	26.320.865.263.227
	32.676.644.885.334	**32.676.644.885.334**	6.722.006.653.853	(2.653.236.608.927)	28.607.874.840.408	28.607.874.840.408

26.1 Vay ngân hàng

(*) Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 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/năm**	**Kỳ hạn trả gốc và lãi**	**Hình thức đảm bảo**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh 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, phường An Dương, Thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà	16.000.000.000	5%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 10 năm 2026.	Các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc từ 1 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với tổng giá trị là 16,5 tỷ VNĐ.
	10.000.000.000	5%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2026.	Các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc từ 1 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với tổng giá trị là 10,5 tỷ VNĐ.
Chi phí thu xếp khoản vay	*(1.767.676.767)*			
Tổng cộng	**283.236.165.545**			

(**) Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 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 6 năm 2026			
Ngân hàng	***Giá trị gốc vay (VNĐ)***	**Lãi suất**	**Kỳ hạn trả gốc và lãi**	**Hình thức đảm bảo**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở Hà Nội	12.837.432.629.068	12,6%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần.	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát; phần vốn góp tại công ty con.
	1.119.458.308.933	10%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Tràng Duệ 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tràng Cát và bảo lãnh của Công ty con.
	842.105.260.000	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; Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
	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 và lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	
	455.000.000.000	12,2%	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.	
	593.839.819.770	10,2%- 11,7%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 1 tháng 4 năm 2029. Gốc và lãi trả 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Đặng Lễ và Kim Động.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh 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 Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2026 *Giá trị gốc vay (VNĐ)*	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	800.000.000.000	12%	Ngày trả nợ cuối cùng là 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
	500.000.000.000	10%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029; Gốc vay trả 6 tháng 1 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
	128.571.428.571	12%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Gốc và lãi vay trả hàng quý.	Nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc
	1.300.000.000.000	9%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng một 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 – Chi nhánh 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).
	246.754.321.473	7,7%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 9 năm 2030. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền với tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nếnh Bắc Giang thực hiện trên thửa đất số 818, lô CT2.
	127.522.830.377	10%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 28 tháng 5 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền với tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nếnh Bắc Giang thực hiện trên thửa đất số 814, 815, lô CT3, CT4.

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2026 *Giá trị gốc vay (VNĐ)*	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	139.923.514.979	11%	Gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 12 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý.	7 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ, Bắc Ninh.
	21.522.379.423	11%	Gốc vay đáo hạn ngày 7 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	2 nhà kho Logistics thuộc Trung tâm Logistic Tràng Duệ.
	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
	147.948.454.447	11%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 1 năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ nguồn thu và các khoản tiền khác của Công ty con phát sinh từ dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ	7.500.000.000	9% - 10,8%	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ máy móc, thiết bị, động sản và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhà máy xử lý nước thải Giai đoạn 3 tại KCN Quang Châu, cùng với toàn bộ nguồn thu và quyền lợi phát sinh từ dự án.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 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.
	401.500.000.000	8,65%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý.	Quyền tài sản và động sản tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn; Quyền tài sản của dự án NOXH Tràng Duệ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.405.818.259.232	9,5%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 10 năm 2031. Gốc và lãi vay trả 6 tháng 1 lần.	Tài sản hiện có hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Lộc Giang; Văn bản cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty và công ty con.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên	249.433.064.227	10,5%	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành, gắn liền với khu đất của dự án Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa.

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2026 *Giá trị gốc vay (VNĐ)*	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà	109.980.159.669	6,1%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Toàn bộ tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án CT2, CT3, CT7 và CT8 của Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ.
	179.125.248.069	6,1%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Toàn bộ tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án CT4, CT9 và CT10 của Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	5.960.000.000.000	10%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030; gốc trả 6 tháng 1 lần, trả lãi hàng quý	Phần vốn góp tại công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	236.141.463.800	6%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ; Bất động sản đã hình thành và hình thành trong tương lai thuộc Dự án.
	5.600.000.000	10,8%	Gốc vay đáo hạn ngày 28 tháng 6 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành, gắn liền với khu đất của dự án Khu Công nghiệp Tân Dân.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	651.184.537.331	9,8%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 8 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành, gắn liền với khu đất của dự án Cụm Công nghiệp Kim Thành 2
	754.250.000	6,6%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý.	Xe ô tô Toyota Fortuner
Chi phí thu xếp khoản vay	*(27.592.476.193)*			
Tổng cộng	**31.071.100.942.011**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*2.120.285.984.633*			
Vay dài hạn	*28.950.814.957.378*			

26.2 Trái phiếu phát hành

Khoản trái phiếu doanh nghiệp có mệnh giá trái phiếu là 1 tỷ VNĐ với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ VNĐ, lãi suất 10,5%/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.

26.3 Vay ngắn hạn các đối tượng khác

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

Đối tượng khác	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi
Vay ngắn hạn			
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không lãi suất	Gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này.
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới	100.000.000.000	7,5%/năm	Đáo hạn ngày 24 tháng 6 năm 2027.
Ông Đặng Hải Triều	25.000.000.000	Không lãi suất	Đáo hạn ngày 15 tháng 10 năm 2026.
Bà Đào Thị Yến	10.830.000.000	Không lãi suất	Đáo hạn ngày 8 tháng 8 năm 2026.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Evergreen	22.050.000.000	6%/năm	Đáo hạn ngày 2 tháng 12 năm 2026.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Evergreen Bắc Giang	6.000.000.000	6%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang	54.000.000.000	6%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng.
	267.880.000.000		

27. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Vốn khác của chủ sở hữu VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VNĐ	Tổng VNĐ
Số dư, 1 tháng 1 năm 2025	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	2.223.693.823	3.324.832.200.000	4.811.255.659.305	2.087.017.420.423	**20.644.906.133.551**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.187.940.746.993	62.677.843.647	**1.250.618.590.640**
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(2.655.046.073)	(354.344.953.928)	**(357.000.000.001)**
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(248.603.271)	-	**(248.603.271)**
Tăng vốn cổ phần trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	-	-	**4.162.185.000.000**
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-	-	-	**(990.000.000)**
Số dư, 30 tháng 6 năm 2025	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	2.223.693.823	3.324.832.200.000	5.996.292.756.954	1.795.350.310.142	**25.699.471.120.919**
Số dư, 1 tháng 1 năm 2026	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	11.653.545.524	3.324.832.200.000	6.883.868.092.749	1.924.717.818.850	**26.725.843.817.123**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	231.298.505.255	28.597.999.428	**259.896.504.683**
Công ty con trích quỹ	-	-	6.411.860.349	-	(12.166.491.504)	(2.147.907.905)	**(7.902.539.060)**
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(7.857.102.888)	-	**(7.857.102.888)**
Số dư, 30 tháng 6 năm 2026	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	18.065.405.873	3.324.832.200.000	7.095.143.003.612	1.951.167.910.373	**26.969.980.679.858**

28. Vốn góp chủ sở hữu

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2026			31 tháng 12 năm 2025		
			Cổ phiếu			Cổ phiếu
	Giá trị	Cổ phiếu thường	ưu đãi	Giá trị	Cổ phiếu thường	ưu đãi
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vốn góp của cổ đông	**9.417.547.590.000**	**9.417.547.590.000**	**-**	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	**5.163.224.570.000**	**5.163.224.570.000**	**-**	5.163.224.570.000	5.163.224.570.000	-
	14.580.772.160.000	**14.580.772.160.000**	**-**	14.580.772.160.000	14.580.772.160.000	-

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.

29. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông (VNĐ)	**231.298.505.255**	1.187.940.746.993
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ	**941.754.759**	774.339.842
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**246**	1.534
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**246**	1.534

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

30. 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 nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	**828.045.622.785**	2.825.620.698.564
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	**262.492.266.455**	208.598.103.463
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	**115.706.318.520**	112.908.739.676
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	**718.222.832.884**	411.555.711.123
Doanh thu khác	**154.286.697**	120.682.112
	1.924.621.327.341	3.558.803.934.938

31. 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 nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	**297.034.568.555**	1.319.131.008.537
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	**117.583.378.054**	97.481.250.035
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	**53.912.973.276**	54.322.492.695
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	**606.673.273.460**	364.246.991.635
Giá vốn khác	**39.812.042**	42.776.547
	1.075.244.005.387	1.835.224.519.449

32. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	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, thanh lý bất động sản đầu tư	**15.000.000.000**	132.620.706.300
Giá vốn bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**-**	(51.796.232.334)
	15.000.000.000	80.824.473.966

33. 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	**176.180.317.915**	298.351.123.427
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 19.1)	**345.868.017.863**	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	**122.541.951**	47.959.070
	522.170.877.729	298.399.082.497

34. 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 lãi vay, lãi trái phiếu	**548.464.211.374**	206.922.011.604
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	**9.875.000.000**	9.875.000.000
Chi phí cam kết rút vốn liên quan đến khoản vay	**3.818.362.191**	5.031.666.667
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	**-**	(132.558.419)
Chi phí tài chính khác	**5.260.633.363**	2.851.447.800
	567.418.206.928	224.547.567.652

35. 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
Phí tư vấn, môi giới bán hàng	**15.935.874.606**	43.118.754.331
Chi phí nhân viên bán hàng	**4.694.686.215**	3.369.003.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	**2.026.234**	-
Khác	**7.565.988.655**	4.096.040.273
	28.198.575.710	50.583.798.270

36. 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	**151.609.359.418**	93.419.875.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**55.668.772.970**	76.118.087.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	**15.358.902.375**	12.857.765.824
Chi phí tài trợ	**6.400.231.832**	28.259.762.132
Khác	**35.563.396.399**	35.382.914.169
	264.600.662.994	246.038.404.377

37. 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, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	**7.374.844.306.805**	11.040.890.656.838
Chi phí nhân công	**156.304.045.633**	96.788.878.866
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	**94.361.956.840**	86.870.639.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**71.604.647.576**	45.223.967.354
Chi phí khác	**49.529.616.886**	67.738.716.574
	7.746.644.573.740	11.337.512.859.485

38. Thu nhập khác

	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
Thu nhập từ thanh lý	**8.729.439.277**	-
Khác	**7.402.927.330**	8.361.965.526
	16.132.366.607	8.361.965.526

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Chi phí thuế TNDN trong kỳ như sau:

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**300.815.039.152**	411.512.540.093
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	**(13.745.748.200)**	(5.259.374.053)
	287.069.290.952	406.253.166.040

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

	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**546.965.795.635**	1.656.871.756.680
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	**32.446.446.164**	11.336.615.901
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	**471.982.453.111**	68.097.564.300
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế	**2.227.149.097**	5.485.290.838
Điều chỉnh doanh thu ghi nhận một lần nhưng phân bổ tính thuế cho nhiều năm	-	(8.742.052.592)
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất	**456.692.338.972**	(8.080.173.395)
Điều chỉnh do chênh lệch thuế suất công ty con	-	18.834.922.082
Điều chỉnh khác	**879.152.748**	(756.063.671)
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(6.037.914.706)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**300.815.039.152**	411.512.540.093

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

Lỗ thuế

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

Năm/Kỳ	Lỗ thuế VNĐ	Lỗ đã sử dụng VNĐ	Lỗ đã hết hạn VNĐ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Năm hết hạn
2021	262.126.619	-	-	262.126.619	2026
2022	665.052.547.222	(662.498.927.865)	-	2.553.619.357	2027
2023	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899	2028
2024	9.954.679.566	-	-	9.954.679.566	2029
2025	7.848.493.470	-	-	7.848.493.470	2030
Kỳ này	2.227.149.097	-	-	2.227.149.097	2031
	686.941.483.873	(662.498.927.865)	-	**24.442.556.008**	

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

Năm/Kỳ	Chi phí lãi vay không được trừ VNĐ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Chi phí lãi vay đã hết hạn VNĐ	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Năm hết hạn
2021	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210	2026
2022	267.036.726.910	-	-	267.036.726.910	2027
2023	308.755.266.535	-	-	308.755.266.535	2028
2024	347.973.678.335	-	-	347.973.678.335	2029
2025	741.414.353.114	-	-	741.414.353.114	2030
Kỳ này	471.982.453.111	-	-	471.982.453.111	2031
	2.395.634.044.053	**(32.229.131.838)**	-	**2.363.404.912.215**	

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

40. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		**Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ**	
			Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày
	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	**30 tháng 6 năm 2026 VNĐ**	30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	**89.513.650.370**	90.415.060.174	**(901.409.804)**	3.004.430.594
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	**620.725.131.898**	620.725.131.898	**-**	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian	**1.014.420.380.198**	1.027.264.718.594	**(12.844.338.396)**	(8.263.804.647)
Thu nhập thuế hoãn lại	**1.724.659.162.466**	1.738.404.910.666	**(13.745.748.200)**	(5.259.374.053)

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

Ngoài các thành viên thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc toán như được trình bày tại trang 1, danh sách các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 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 Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Kum-ba	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
10	Ông Mai Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc của Công ty con
11	Ông Vũ Thanh Dương	Phó Tổng Giám đốc của Công ty con
12	Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Thành viên HĐQT của Công ty con

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

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 VNĐ
Ông Vũ Thanh Dương	Thu hồi tạm ứng	**335.600.000**	-
	Tạm ứng	**-**	286.742.000.000
	Lãi tạm ứng	**7.602.618.329**	3.494.612.575
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Nhơn Hội	Thu hồi gốc cho vay	**23.000.000.000**	-
	Lãi cho vay phải thu	**8.059.967.124**	12.081.130.138
	Nhận lãi cho vay	**178.191.781**	-
	Nhận nợ vay	**7.500.000.000**	-
	Lãi vay phải trả	**112.808.219**	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	**34.711.200**	-
	Chi phí thuê đất	**251.138.405**	-
	Lãi cho vay phải thu	**3.349.618.036**	104.081.417.438
	Nhận lãi cho vay	**-**	16.100.000.000
	Cấn trừ công nợ	**406.069.714**	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay	**-**	59.100.000.000
	Thu hồi gốc vay	**12.325.000.000**	-
	Lãi cho vay phải thu	**3.576.200.001**	2.547.589.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Trả nợ gốc vay	**-**	30.000.000.000
	Lãi vay	**-**	9.000.000
	Trả lãi vay	**-**	598.879.723
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	**76.553.566.832**	60.989.500.000
	Thu hồi tạm ứng	**-**	614.933.168
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay phải thu	**-**	4.141.743.335
	Nhận lãi cho vay	**745.140.595**	-
	Góp vốn	**712.000.000.000**	-
	Chuyển tiền cho vay	**-**	7.000.000.000
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	**12.475.000.000**	16.627.747.680
	Thu hồi tạm ứng	**-**	16.500.000
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Góp vốn hợp tác kinh doanh	**-**	353.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi cho vay phải thu	**72.383.562**	84.301.370
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn - Huế	Lãi cho vay phải thu	**2.365.162.519**	2.761.861.642
	Thu hồi gốc vay	**15.760.000.000**	-
	Cho vay	**-**	332.540.000.000

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

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

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

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

Các bên có liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2026 VNĐ	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 10)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	**34.711.200**	1.317.600
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh 9)			
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn (i)	**479.761.922.394**	479.761.922.396
	Lãi cho vay ngắn hạn	**147.028.186.244**	134.861.076.278
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Cho vay ngắn hạn (i)	**162.310.000.000**	322.540.000.000
	Lãi cho vay ngắn hạn	**58.272.435.665**	51.103.252.324
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Cho vay ngắn hạn (i)	**-**	441.450.000.000
	Lãi cho vay ngắn hạn	**57.027.367.128**	50.339.208.223
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay ngắn hạn (i)	**168.375.000.000**	240.700.000.000
	Lãi cho vay ngắn hạn	**8.720.506.854**	5.946.457.536
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Cho vay ngắn hạn (i)	**700.000.000**	1.700.000.000
	Lãi cho vay ngắn hạn	**766.821.917**	694.438.355
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn (i)	**12.521.929.895**	12.521.929.895
	Lãi cho vay ngắn hạn	**23.553.948.122**	22.808.807.527
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Cho vay ngắn hạn(i)	**232.460.000.000**	232.460.000.000
	Lãi cho vay ngắn hạn	**10.779.138.357**	7.897.271.233
		1.362.277.256.576	2.004.784.363.767
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 13)			
Ngắn hạn			
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	**642.369.661.716**	634.785.776.512
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	**162.137.579.290**	149.662.579.290
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	**76.553.566.832**	-
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Đặt cọc mua cổ phần	**720.000.000.000**	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex – Tân Tạo	Đặt cọc mua cổ phần	**353.000.000.000**	353.000.000.000
	Tạm ứng lãi hợp tác kinh doanh	**240.727.173.203**	112.050.000.000
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	**26.087.512.676**	23.966.266.076
		2.220.875.493.717	1.993.464.621.878
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 20)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Phải trả người bán	**298.853.555**	-
Chi phí phải trả (Thuyết minh 24)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	**1.257.534.246**	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Lãi vay phải trả dài hạn	**112.808.219**	-
		1.370.342.465	-
Phải trả khác (Thuyết minh 25)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Hợp tác kinh doanh	**2.353.000.000.000**	2.353.000.000.000
Vay (Thuyết minh 26)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	**50.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Vay dài hạn	**7.500.000.000**	-
		57.500.000.000	-

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

Bên liên quan	**30 tháng 6 năm 2026**	Ngày đáo hạn	Lãi vay (%/năm)
Cho vay ngắn hạn	**VNĐ**		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	**479.761.922.394**	Tháng 9 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027	4% - 12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	**162.310.000.000**	Tháng 12 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	5% - 8,4%
Công ty TNHH Saigontel Long An	**168.375.000.000**	Tháng 12 năm 2026	4%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	**700.000.000**	Tháng 12 năm 2026	10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	**12.521.929.895**	Tháng 9 năm 2026	12%
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	**232.460.000.000**	Tháng 12 năm 2026	2,5%
	1.056.128.852.289		

Bên liên quan	31 tháng 12 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi vay (%/năm)
Cho vay ngắn hạn	VNĐ		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	479.761.922.396	Tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	1%-12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	322.540.000.000	Tháng 4 đến tháng 12 năm 2026	5% - 12%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	441.450.000.000	Tháng 11 đến tháng 12 năm 2026	4%-8%
Công ty TNHH Saigontel Long An	240.700.000.000	Tháng 2 đến tháng 12 năm 2026	4% - 6%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	1.700.000.000	29 tháng 5 năm 2026	10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	12.521.929.895	Tháng 12 năm 2026	6%-12%
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	232.460.000.000	23 tháng 12 năm 2026	2,5%
	1.731.133.852.291		

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

42. 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	Giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	VNĐ	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

43. Cam kết, bảo lãnh và bảo đảm

43.1 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 kỳ, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.228.809 m2 và 1.907.651,8 m2 lần lượt tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

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

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.874.105,7 m2 đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.874.105,7 m2, trong đó, có 340.554,4 m2 được miễn hết thời gian thuê đất và 1.533.551,3 m2 chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

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

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ

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

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

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung

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

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Quang Châu

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tràng Cát với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 9.645 tỷ VNĐ.

43.2 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 thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

43.3 Tranh chấp

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

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

44. 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 và Thông tư 43. Do việc thay đổi này, một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, trình bày cho mục đích so sánh, đã được phân loại lại để phù hợp với Thông tư 99 và Thông tư 43 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

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

	Số báo cáo trước đây VNĐ	Phân loại lại VNĐ	**Số liệu phân loại lại VNĐ**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	22.350.000.000	4.937.817.749.367	**4.960.167.749.367**
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.166.817.606.025	(4.166.817.606.025)	**-**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(12.453.810.086)	**(12.453.810.086)**
Phải thu ngắn hạn khác	6.034.661.264.008	(1.288.375.911.176)	**4.746.285.352.832**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(118.810.178.036)	12.453.810.086	**(106.356.367.950)**
Phải thu về cho vay dài hạn	632.480.865.993	(632.480.865.993)	**-**
Phải thu dài hạn khác	284.411.269.442	(209.911.418.884)	**74.499.850.558**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	406.569.500.000	121.000.000.000	**527.569.500.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	1.238.768.052.711	**1.238.768.052.711**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	65.140.047.982	(30.360.333.333)	**34.779.714.649**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	72.495.997.950	**72.495.997.950**
Phải trả ngắn hạn khác	3.487.479.515.469	(72.495.997.950)	**3.414.983.517.519**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26.351.225.596.560	(30.360.333.333)	**26.320.865.263.227**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (trích lược)

	Số báo cáo trước đây VNĐ	Phân loại lại VNĐ	**Số liệu phân loại lại VNĐ**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.691.424.641.238	(132.620.706.300)	**3.558.803.934.938**
Giá vốn hàng bán	(1.887.020.751.783)	51.796.232.334	**(1.835.224.519.449)**
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	80.824.473.966	**80.824.473.966**

45. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 8 năm 2026

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