CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ - VIỄN THÔNG SÀI GÒN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ - VIỄN THÔNG SÀI GÒN
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ - VIỄN THÔNG SÀI GÒN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302615063
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.08.29 16:45:52+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do – Hạnh phúc
Số: 81/2026/CV-SGT	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: **- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

1. Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
   Mã chứng khoán: SGT
   Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
   Điện thoại: 028.3715 9909 Fax: 028.5437 1074
   Email: info@saigontel.vn Website: www.saigontel.vn
2. Nội dung thông tin công bố:
   - **Báo cáo tài chính Riêng lẻ soát xét bán niên năm 2026**
   - **Báo cáo tài chính Hợp nhất soát xét bán niên năm 2026**
   - **Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng lẻ và BCTC Hợp nhất soát xét bán niên năm 2026**
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 29/08/2026.

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.

Tài liệu đính kèm:
- CV CBTT BCTC
- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất soát xét bán niên năm 2026
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT

M.S.D.N: 0302615063 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ-VIỄN THÔNG SÀI GÒN QUẬN 12 - T.P HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 04
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	14 - 75

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật địa chỉ trụ sở công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị điện - điện tử; Mua bán vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; Mua bán thẻ điện thoại, thẻ internet.

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).

- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

1. Thông tin chung về Công ty (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).

- Quảng cáo.

- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

Mã chứng khoán: SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh)

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng ban
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Bắc Ninh
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc Chi nhánh Thái Nguyên

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Theo Quyết định số 29/2015/QĐ-SGT ngày 02 tháng 12 năm 2015 về việc Ban hành quy định về quyền hành và trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, Ông Đặng Thành Tâm đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Cẩm Phương (Tổng Giám đốc) ký thay các văn bản, hồ sơ, hợp đồng kinh tế, báo cáo tài chính, chứng từ giao dịch của Công ty, thời hạn ủy quyền từ ngày ký đến hết nhiệm kỳ làm việc của Tổng Giám đốc.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất giữa niên độ, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của toàn Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

Tổng Giám đốc

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0726274-SXHN/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các công ty con** (gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 75, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

MOORE AISC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Thay mặt và đại diện

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
P. BÀN CỜ - TP. HỒ CHÍ MINH

Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.639.870.762.885**	**5.493.509.192.389**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**VI.1**	**139.450.271.187**	**184.449.696.767**
1. Tiền	111		139.450.271.187	114.449.696.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**VI.2a**	**307.899.403.561**	**364.735.591.614**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		323.492.205.311	380.328.393.364
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(15.592.801.750)	(15.592.801.750)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.118.601.247.834**	**1.171.249.104.641**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	103.454.100.288	366.805.589.974
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.4	770.718.128.403	558.492.406.957
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.5a	298.263.490.078	299.785.578.645
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	VI.6	(53.834.470.935)	(53.834.470.935)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.7**	**4.014.200.163.691**	**3.726.602.646.220**
1. Hàng tồn kho	141		4.014.200.163.691	3.726.602.646.220
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**59.719.676.612**	**46.472.153.147**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.8a	7.687.509.907	1.510.555.651
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		44.637.210.877	38.000.038.102
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17b	2.582.124.828	2.434.768.394
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.9	4.812.831.000	4.526.791.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.294.018.557.544**	**2.154.704.916.123**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**106.413.954.150**	**15.515.448.860**
1. Phải thu dài hạn khác	215	VI.5b	131.413.954.150	40.515.448.860
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	VI.6	(25.000.000.000)	(25.000.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**89.769.913.309**	**96.521.981.913**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.10	89.688.177.737	96.509.221.899
Nguyên giá	*222*		*212.481.601.461*	*214.073.662.838*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(122.793.423.724)*	*(117.564.440.939)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.11	81.735.572	12.760.014
Nguyên giá	*228*		*573.232.900*	*492.872.900*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(491.497.328)*	*(480.112.886)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**VI.12**	**255.589.529.659**	**262.810.615.075**
Nguyên giá	241		312.344.539.058	312.344.539.058
Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(56.755.009.399)	(49.533.923.983)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**VI.13**	**437.857.243.177**	**424.790.309.656**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		437.857.243.177	424.790.309.656
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**VI.2b**	**1.380.068.856.474**	**1.329.628.854.903**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		177.393.794.946	833.932.022.402
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.543.399.352.865	792.857.790.125
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(340.724.291.337)	(297.160.957.624)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**24.319.060.775**	**25.437.705.716**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.8b	15.242.640.437	18.981.707.569
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		4.576.420.338	955.998.147
3. Lợi thế thương mại	279	VI.14	4.500.000.000	5.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**7.933.889.320.429**	**7.648.214.108.512**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.482.235.602.197**	**5.229.630.006.375**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.680.491.649.388**	**3.296.158.181.442**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	265.134.249.596	304.712.543.846
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.16	214.281.818.057	12.636.577.645
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.17a	320.429.214.800	333.394.744.496
4. Phải trả người lao động	315		569.005.629	398.324.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.18	394.881.425.220	414.494.889.882
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.19a	36.312.511.037	39.085.986.310
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.20a	571.640.117.110	330.198.055.176
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.21a	1.873.073.623.192	1.856.821.289.168
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		4.169.684.747	4.415.770.247
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.801.743.952.809**	**1.933.471.824.933**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	VI.19b	5.501.754.690	9.126.083.424
2. Phải trả dài hạn khác	338	VI.20b	15.337.442.793	14.882.568.671
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.21b	1.738.952.046.563	1.869.980.699.100
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.22	41.952.708.763	39.482.473.738

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Đã phân loại lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**VI.23**	**2.451.653.718.232**	**2.418.584.102.137**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.480.035.180.000*	*1.480.035.180.000*
2. Thặng dư vốn	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(3.100.000)	(3.100.000)
4. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	420		712.020.158.135	673.910.134.055
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*673.910.134.055*	*341.094.869.726*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*38.110.024.080*	*332.815.264.329*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		260.066.599.897	265.107.007.882
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**7.933.889.320.429**	**7.648.214.108.512**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập	Quyền Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Hà	Lê Nguyễn Hoàng Anh	Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Đã phân loại lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	389.435.854.499	1.047.694.965.130
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**389.435.854.499**	**1.047.694.965.130**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	264.979.014.807	476.922.055.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**124.456.839.692**	**570.772.909.703**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.3	96.949.083.759	12.060.112.682
8. Chi phí tài chính	23	VII.4	87.381.463.686	47.788.146.169
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*43.707.757.882*	*37.059.993.430*
9. Chi phí bán hàng	25		10.304.925.549	(147.257.613)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.5	67.304.330.636	76.767.110.000
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		6.444.079.316	6.686.047.541
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**62.859.282.896**	**465.111.071.370**
13. Thu nhập khác	31		2.293.776.841	1.984.916.320
14. Chi phí khác	32		1.683.036.818	1.466.698.139
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**610.740.023**	**518.218.181**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**63.470.022.919**	**465.629.289.551**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.7	31.550.593.990	108.721.325.820
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.8	(1.150.187.166)	3.138.268.049
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**33.069.616.095**	**353.769.695.682**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		38.110.024.080	358.377.892.615
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.040.407.985)	(4.608.196.933)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VII.9**	**257**	**2.421**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VII.10**	**257**	**2.421**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập	Quyền Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Hà	Lê Nguyễn Hoàng Anh	Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**63.470.022.919**	**465.629.289.551**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		16.751.352.643	8.158.235.667
Các khoản dự phòng	03		43.317.248.213	15.743.649.737
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		30.975.254	162.418.681
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(84.848.353.571)	(15.889.826.616)
Chi phí đi vay	06	VII.4	43.707.757.882	37.059.993.430
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(147.875.000)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**82.429.003.340**	**510.715.885.450**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(123.188.117.433)	881.151.146.263
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(287.930.755.830)	(235.374.123.689)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		369.674.270.822	(998.298.113.426)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(2.437.887.124)	(14.586.425.147)
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(67.840.019.341)	(17.330.131.435)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	VI.17	(38.354.733.150)	(20.724.062.929)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(136.095.192)	(983.348.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(67.784.333.908)**	**104.570.827.087**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.560.092.042)	(46.686.412.236)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		545.454.545	118.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(149.265.708.280)	(308.604.568.846)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		216.070.000.000	123.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(480.000.000.000)	(40.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		479.460.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.619.026.117	6.420.286.093
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**55.868.680.340**	**(265.752.513.171)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	871.273.374.858	1.017.823.786.998
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(904.357.221.616)	(945.309.511.947)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(33.083.846.758)**	**72.514.275.051**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(44.999.500.326)**	**(88.667.411.033)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**184.449.696.767**	**123.604.355.065**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		74.746	138.487
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**VI.1**	**139.450.271.187**	**34.937.082.519**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập	Quyền Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Hà	Lê Nguyễn Hoàng Anh	Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Thông tin về Công ty

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật địa chỉ trụ sở công ty.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

Mã chứng khoán: SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh)

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp, kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị điện - điện tử; Mua bán vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; Mua bán thẻ điện thoại, thẻ internet.

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).

- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty (tiếp theo)

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Đối với hoạt động kinh doanh dự án, chu kỳ kinh doanh kéo dài trên 12 tháng.

I.6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

I.7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 334 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 317 người)

I.8. Cấu trúc Tập đoàn

I.8.1. Tổng số các công ty con Tập đoàn có tại ngày 30/6/2026 là 07 công ty con sở hữu trực tiếp và không có Công ty con sở hữu gián tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 07 công ty con sở hữu trực tiếp và không có Công ty con sở hữu gián tiếp).

Số lượng các công ty con được hợp nhất tại ngày 30/6/2026 là 07 công ty (Ngày 31/12/2025 là 07 công ty).

Số lượng các công ty con không được hợp nhất tại ngày 30/6/2026 là không có (Ngày 31/12/2025 là không có).

I.8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/6/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel Số 193, đường Trích Sài, phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	70%	0%	70%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc Số 193, đường Trích Sài, phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,…	100%	0%	100%

I.8. Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)

I.8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/6/2026	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
3. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn Số 6 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng…	60%	0%	60%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Saigontel - Thái Nguyên Số 381, đường Lương Ngọc Quyến, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	0%	100%
5. Công ty TNHH Saigontel Long An Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	75%	0%	75%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hải Vân, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	0%	100%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*) Nhà A16-05 Khu đô thị MonBay, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam Sản xuất linh kiện điện tử	100%	0%	100%

(*) Tại thời điểm báo cáo Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn chưa góp vốn và Công ty con chưa phát sinh số liệu.

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn không có công ty con bị loại ra khỏi quá trình hợp nhất.

I.8.3. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các khoản đầu tư mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể được trình bày như sau:

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn có 03 công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp và 01 Công ty liên doanh, liên kết sở hữu gián tiếp (Tại ngày 31/12/2025, Tập đoàn có 05 công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp và 01 Công ty liên doanh, liên kết sở hữu gián tiếp) như sau:

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/6/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel Số 152 đường Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	30,00%	0,00%	30,00%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA 300A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	48,93%	0,00%	48,93%
3. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	49,00%	0,00%	49,00%
4. Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	0%	21,00%	30,00%

I.8.4. Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/6/2026	% Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	% Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	% Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	19,00%	0%	19,00%
2. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel 69 Bà Huyện Thanh Quan, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	16,56%	0%	16,56%

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026.

I.10. Thuyết minh các thông tin khác trên BCTC hợp nhất theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán, ...)

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan. Các quy định này có thể ảnh hưởng đến việc ghi nhận và trình bày một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính, các nội dung liên quan (nếu có) đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

I.11. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1. Niên độ kế toán

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và có cùng ngày kết thúc kỳ kế toán.

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

III.2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Công ty con (cấp 1) kiểm soát trực tiếp là bị công ty mẹ kiểm soát trực tiếp thông qua quyền biểu quyết trực tiếp của công ty mẹ.

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

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại; Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định…) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định…) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con).

IV.1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư kể từ ngày mua. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ bán công ty tương ứng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con 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.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ, phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Giá vàng tiền tệ: Vàng tiền tệ được đánh giá lại theo giá mua tham chiếu của đơn vị được phép kinh doanh vàng tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền; Các khoản phải thu (không bao gồm các khoản phải thu đã trích lập dự phòng không được đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng), phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ).

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản.

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng;

Đối với các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng.

Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/6/2026 của Ngân hàng TMCP Quân đội như sau: tỷ giá mua 26.111 VND/USD, tỷ giá bán 26.466 VND/USD.

Đối với vàng tiền tệ, áp dụng theo giá mua do đơn vị được phép kinh doanh vàng công bố tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Công ty không thực hiện vốn hóa các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái vào giá trị tài sản dở dang.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các công cụ nợ khác mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua. Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được xác định theo giá trị phân bổ. Chiết khấu, phụ trội được phân bổ vào doanh thu tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc lãi suất thực tế, áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn cho từng loại khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Công ty con: Là các đơn vị bị Tập đoàn kiểm soát. Các khoản đầu tư vào công ty con và quyền lợi của cổ đông không kiểm soát được loại trừ toàn bộ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con. Khi đơn vị nhận đầu tư không còn là công ty con và cũng không trở thành công ty liên doanh, liên kết của nhà đầu tư thì nhà đầu tư Tập đoàn kế toán khoản đầu tư còn lại một cách phù hợp với quy định của pháp luật

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu (phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh sau ngày mua của bên nhận đầu tư).

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

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

Xử lý khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết: Phần sở hữu của Tập đoàn trong lỗ của công ty liên doanh, liên kết sau ngày mua được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn ngừng ghi nhận phần lỗ thuộc về mình khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đã giảm về bằng không (0), trừ khi Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hoặc cam kết thanh toán các khoản nợ thay cho công ty liên doanh, liên kết đó.

IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Ngoài ra, tài khoản này còn phản ánh các khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà Tập đoàn đồng kiểm soát và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: sản phẩm dở dang và hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn;

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSĐT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan). Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Tập đoàn thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Tập đoàn ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	02 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
TSCĐ vô hình	
Phần mềm máy tính	*03 - 05 năm*

IV.8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư; thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

IV.9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Chi phí bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng bảo hiểm.

Tiền thuê đất trả trước phân bổ tương ứng với thời hạn thuê theo hợp đồng.

Lợi thế thương mại phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh không hình thành quan hệ công ty mẹ, công ty con phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hưởng lợi ước tính.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

IV.10. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.11. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Tập đoàn có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Tập đoàn để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Tập đoàn. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Tập đoàn.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

Đối với hoạt động cho thuê lại đất và hạ tầng: chi phí phải trả được tính toán một cách chặt chẽ (lập dự toán chi phí và được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ (tiếp theo)

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, cho thuê nhà xưởng xây dựng sẵn tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh.

IV.14. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà công ty có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng dựa trên tỷ lệ 0,5% nhân với doanh thu xây dựng phát sinh.

IV.15. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

IV.16. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh và phí cam kết tín dụng. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

IV.17. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay (tiếp theo)

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

IV.18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của cấp có thẩm quyền (Đại hội đồng cổ đông) và các hạn chế pháp lý hiện hành; đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

IV.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:
1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:
1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

IV.19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; lãi chuyển nhượng vốn).

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

IV.21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

IV.22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.23. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ

Công ty ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.

Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Chi phí khác.

IV.24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

IV.24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

Công ty mẹ đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:

- Chi nhánh đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết h Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng, các năm trước Chi nhánh tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm. Từ năm 2012, căn cứ theo Biên bản Quyết toán thuế tại Chi nhánh ký ngày 14/12/2012, Chi nhánh tính thuế TNDN hiện hành theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước.

- Chi phí thuế TNDN của các năm còn lại (chênh lệch giữa chi phí thuế TNDN năm hiện hành với chi phí thuế được tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận theo phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm) được hạch toán vào chi phí thuế TNDN hoãn lại của năm hiện hành.

- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng của các năm 2009 đến năm 2011 cũng được tính theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước và được hạch toán vào tài khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả.

Đối với Chi nhánh Thái Nguyên:

- Chi nhánh đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết h Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

IV.25. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

IV.26. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26, các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- *Đơn vị có quyền kiểm soát hoặc cùng tập đoàn:* Công ty mẹ, các công ty con và các công ty con cùng Tập đoàn (trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung).

- *Công ty liên doanh, liên kết:* Các doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh.

- *Cá nhân có quyền biểu quyết lớn:* Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- *Thành viên quản lý chủ chốt:* Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).

- *Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan:* Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn (đã nêu trên) nắm giữ trực tiếp/gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

IV.27. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận báo cáo của Tập đoàn được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ (hoặc nhóm các sản phẩm, dịch vụ có liên quan) mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Tập đoàn.

Bộ phận theo khu vực địa lý (Bộ phận thứ yếu): Phản ánh hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh hoạt động trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu và khu vực địa lý làm hình thức báo cáo bộ phận thứ yếu.

IV.28. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn không thực hiện các giao dịch mua và tăng tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị thành viên mới, không có các giao dịch hợp nhất kinh doanh.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

VI.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	**1.087.476.916**	**807.793.522**
Tiền gửi không kỳ hạn	**138.362.794.271**	**113.641.903.245**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VND)	125.786.464.748	11.275.118.042
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	12.530.091.958	102.318.435.185
+ Ngân hàng TMCP khác (USD)	28.056.313	29.666.919
+ Ngân hàng TMCP khác (EUR)	18.181.252	18.683.099
Các khoản tương đương tiền	-	**70.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn	-	70.000.000.000
Cộng	**139.450.271.187**	**184.449.696.767**

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem chi tiết tại trang số 58 - 63)

VI.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
Khách hàng bên liên quan (i)	58.604.321.402	-	167.941.227.570	-
Khách hàng bên thứ ba	44.849.778.886	(4.126.259.453)	198.864.362.404	(4.126.259.453)
Công ty CP Công nghệ Kết cấu Thép Quốc tế	14.060.475.000	-	14.060.475.000	-
Các khách hàng khác	30.789.303.886	(4.126.259.453)	184.803.887.404	(4.126.259.453)
Cộng	**103.454.100.288**	**(4.126.259.453)**	**366.805.589.974**	**(4.126.259.453)**

(i) Số dư phải thu khách hàng đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Phải thu khách hàng đối với bên liên quan phát sinh chủ yếu từ giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ giữa Tập đoàn và các bên liên quan trong quá trình hoạt động thương mại thông thường. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu đối với bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ tại ngày lập báo cáo tài chính.

VI.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Nhà cung cấp bên thứ ba	770.718.128.403	(5.515.267.154)	558.492.406.957	(5.515.267.154)
Công ty CP Vĩnh Hưng Long An (1)	450.142.950.080	-	350.577.294.418	-
Trung Tâm Cung ứng dịch vụ phường Hoàng Quế (2)	109.314.413.500	-	1.000.000.000	-
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Cần Giuộc (3)	92.750.772.776	-	66.269.346.489	-
CN Trung tâm phát triển quỹ đất KV III (4)	72.544.055.817	-	72.544.055.817	-
Các nhà cung cấp khác	45.965.936.230	(5.515.267.154)	68.101.710.233	(5.515.267.154)
Cộng	**770.718.128.403**	**(5.515.267.154)**	**558.492.406.957**	**(5.515.267.154)**

(1) Khoản trả trước liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị và san lấp công trình nhằm phục vụ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã ứng trước theo tiến độ thực hiện hợp đồng.

(2) Khoản trả trước về việc tổ chức và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đông Triều tại phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh.

(3) Khoản ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập.

(4) Khoản ứng trước mục đích bồi thường, hỗ trợ, kinh phí tổ chức thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Phú 1, Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản trả trước cho người bán có khả năng được thực hiện và quyết toán đầy đủ thông qua việc nhận hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng (trừ các khoản đã dự phòng). Tập đoàn thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện hợp đồng và khả năng hoàn trả của nhà cung cấp để đánh giá tổn thất phù hợp.

VI.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026 (Đã phân loại lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
VI.5.a. Phải thu khác ngắn hạn	**298.263.490.078**	**(44.192.944.328)**	**299.785.578.645**	**(44.192.944.328)**
Tạm ứng người lao động	186.806.806.064	-	192.967.804.173	-
Ông Vũ Văn Thuận (1)	71.500.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Duy Phong (2)	45.548.885.160	-	62.582.153.106	-
Các đối tượng khác	69.757.920.904	-	130.385.651.067	-
Ký cược, ký quỹ	97.000.000	-	74.000.000	-
Phải thu khác bên thứ ba	111.359.684.014	(44.192.944.328)	106.743.774.472	(44.192.944.328)
Công ty CP Xây dựng Công trình Minh Sơn (3)	65.039.297.000	-	61.658.687.000	-
Công ty CP Truyền thông Hữu Nghị	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Các đối tượng khác	14.630.387.014	(12.502.944.328)	13.395.087.472	(12.502.944.328)
VI.5.b. Phải thu khác dài hạn	**131.413.954.150**	**(25.000.000.000)**	**40.515.448.860**	**(25.000.000.000)**
Tạm ứng người lao động (4)	90.898.505.290	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	15.515.448.860	-	15.515.448.860	-
Bên liên quan (i)	898.725.000	-	898.725.000	-
Bên thứ ba	14.616.723.860	-	14.616.723.860	-
Phải thu khác bên liên quan (i)	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(25.000.000.000)
Cộng	**429.677.444.228**	**(69.192.944.328)**	**340.301.027.505**	**(69.192.944.328)**

(i) Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu khác là bên liên quan có khả năng thu hồi đầy đủ trên cơ sở các thỏa thuận, hợp đồng và khả năng thanh toán của các bên liên quan (trừ các khoản đã dự phòng). Tập đoàn thường xuyên theo dõi khả năng thu hồi để thực hiện đánh giá tổn thất và trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

VI.5.c. Thuyết minh tình tình các khoản phải thu khác

(1) Khoản tạm ứng phục vụ cho hoạt động đầu tư của Tập đoàn.

(2) Khoản tạm ứng về việc thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

(3) Đặt cọc giữa Công ty CP Phát triển đô thị Sài Gòn ("Công ty SGU") và **Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn** ("Công ty Minh Sơn") theo các hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở do Công ty Minh Sơn làm chủ đầu tư. Công ty SGU có quyền chọn mua Dự án để trở thành khách hàng của Công ty Minh Sơn hoặc chuyển quyền chọn mua cho pháp nhân hoặc cá nhân do bên Công ty SGU chỉ định. Công ty Minh Sơn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án với bên Công ty SGU đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sau khi Dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán.

(4) Các khoản tạm ứng về việc thực hiện công việc phát triển các dự án của Tập đoàn.

VI.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem chi tiết tại trang số 64 - 65)

VI.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	**4.014.145.677.135**	-	**3.726.494.234.664**	-
Dự án KCN Nam Tân Tập	2.232.191.439.281	-	2.011.496.597.610	-
Dự án CCN Tân Phú 1	480.040.947.517	-	522.847.851.440	-
Dự án CCN Tân Phú 2	457.499.568.480	-	427.794.813.029	-
Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	455.814.381.648	-	481.052.404.794	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	388.599.340.209	-	283.302.567.791	-
Hàng hoá	**54.486.556**	-	**108.411.556**	-
Cộng	**4.014.200.163.691**	-	**3.726.602.646.220**	-

VI.7.a. Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ

Một phần hàng tồn kho của Tập đoàn, thuộc các dự án CCN Tân Phú 1, Tân Phú 2, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Cụm CN Lương Sơn, KCN Nam Tân Tập và KCN Đông Triều với tổng giá trị tại ngày 30/06/2026 là 3.742.413.060.996 VND (tại ngày 31/12/2025 là 3.488.648.795.590 VND), đang được dùng để thế chấp/cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc sử dụng tài sản bảo đảm không ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn.

VI.7.b. Thuyết minh vốn hóa chi phí vào hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho đã bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa tại ngày 30/06/2026 với giá trị là 674.211.865.995 VND (tại ngày 31/12/2025 là 564.026.433.175 VND) phát sinh liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hàng tồn kho đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

VI.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**7.687.509.907**	**1.510.555.651**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	425.210.969	324.505.678
Chi phí tổ chức sự kiện	5.164.305.556	-
Các khoản khác	2.097.993.382	1.186.049.973
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**15.242.640.437**	**18.981.707.569**
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2.742.661.308	3.530.972.360
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.177.264.634	1.662.200.480
Các khoản khác	11.322.714.495	13.788.534.729
Cộng	**22.930.150.344**	**20.492.263.220**

VI.9. Tài sản khác ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Vàng	4.812.831.000	4.526.791.000
Cộng	**4.812.831.000**	**4.526.791.000**

VI.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết tại trang số 66)

VI.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	492.872.900	**492.872.900**
Mua trong kỳ	*80.360.000*	**80.360.000**
Số dư cuối kỳ	573.232.900	**573.232.900**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	480.112.886	**480.112.886**
Khấu hao trong kỳ	*11.384.442*	**11.384.442**
Số dư cuối kỳ	491.497.328	**491.497.328**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	12.760.014	**12.760.014**
Số dư cuối kỳ	81.735.572	**81.735.572**

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 423.672.900 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

VI.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8.669.522.368	214.735.544.848	88.939.471.842	**312.344.539.058**
Số dư cuối kỳ	8.669.522.368	214.735.544.848	88.939.471.842	**312.344.539.058**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	2.988.326.209	4.294.710.895	42.250.886.879	**49.533.923.983**
Khấu hao trong kỳ	*114.394.860*	*4.294.710.894*	*2.811.979.662*	**7.221.085.416**
Số dư cuối kỳ	3.102.721.069	8.589.421.789	45.062.866.541	**56.755.009.399**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	5.681.196.159	210.440.833.953	46.688.584.963	**262.810.615.075**
Số dư cuối kỳ	5.566.801.299	206.146.123.059	43.876.605.301	**255.589.529.659**

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 245.214.114.040 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

* Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

VI.12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá cuối kỳ	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Tech Valley	214.735.544.848	(8.589.421.789)	206.146.123.059
Quyền sử dụng đất và nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn I	55.318.702.788	(44.943.287.169)	10.375.415.619
Nhà xưởng cho thuê trong Khu CNC Đà Nẵng	42.290.291.422	(3.222.300.441)	39.067.990.981
Cộng	**312.344.539.058**	**(56.755.009.399)**	**255.589.529.659**

VI.13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang (*)				
Các dự án khu vực Bà Rịa Vũng Tàu (trước đây)	114.409.038.548	114.409.038.548	114.099.687.558	114.099.687.558
Các dự án tỉnh Tây Ninh	108.705.770.480	108.705.770.480	60.192.527.694	60.192.527.694
Các dự án tỉnh Hải Dương	59.720.742.137	59.720.742.137	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án khác	155.021.692.012	155.021.692.012	190.777.352.267	190.777.352.267
Cộng	**437.857.243.177**	**437.857.243.177**	**424.790.309.656**	**424.790.309.656**

(*) Bao gồm các chi phí tư vấn, thực hiện thủ tục pháp lý và các chi phí khác có liên quan đến giai đoạn đầu triển khai các dự án. Các chi phí này là một phần trong cơ cấu tổng vốn đầu tư của dự án sẽ hình thành trong tương lai.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30/06/2026 là 500.970.246 VND (tại ngày 31/12/2025 là 0 VND), phát sinh từ các khoản vay phục vụ trực tiếp cho việc đầu tư và triển khai các dự án đủ điều kiện vốn hóa theo quy định hiện hành.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã sử dụng Dự án xây dựng trong Khu Công nghệ cao Đà Nẵng với giá trị ghi sổ là 11.004.124.308 VND (cuối năm trước: 0 VND) làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính tại tổ chức tín dụng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

VI.14. Lợi thế thương mại

Biến động về của lợi thế thương mại trong kỳ như sau:	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Số đầu kỳ	**5.500.000.000**	**7.500.000.000**
Phân bổ trong kỳ	1.000.000.000	1.000.000.000
Số cuối kỳ	**4.500.000.000**	**6.500.000.000**

VI.15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán bên liên quan (i)	23.695.200	1.317.600
Phải trả người bán bên thứ ba	265.110.554.396	304.711.226.246
Công ty CP LICOGI13	72.707.363.195	73.772.273.191
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	30.009.861.494	31.075.607.310
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	21.827.163.853	-
Nhà cung cấp trong nước khác	140.566.165.854	199.863.345.745
Cộng	**265.134.249.596**	**304.712.543.846**

(i) Số dư phải trả người bán bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Các khoản phải trả người bán chủ yếu phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng, tư vấn thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và các dịch vụ liên quan đến phát triển dự án. Tiến độ thanh toán phụ thuộc vào tiến độ nghiệm thu khối lượng thực hiện, điều kiện hợp đồng và khả năng thu xếp nguồn vốn của Tập đoàn.

VI.16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Khách hàng bên liên quan (i)	10.736.600.000	10.736.600.000
Khách hàng bên thứ ba	203.545.218.057	1.899.977.645
Công ty CP Công nghệ cao Đồng Đông Phương	129.981.906.868	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Chin Lan Shing Rubber Hà Tây	58.125.617.335	-
Khách hàng khác	15.437.693.854	1.899.977.645
Cộng	**214.281.818.057**	**12.636.577.645**

(i) Số dư trả trước người bán bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Các khoản người mua trả tiền trước từ các bên liên quan phát sinh từ các giao dịch thương mại thông thường và được thực hiện theo các điều kiện giao dịch đã được các bên thống nhất.

VI.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

VI.17.a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	21.387.118.585	54.464.878.330	64.884.993.807	10.967.003.108
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	311.508.104.339	31.550.593.990	37.058.843.846	305.999.854.483
Thuế thu nhập cá nhân ("TNCN")	420.900.040	2.198.880.639	2.128.119.562	491.661.117
Thuế bảo vệ môi trường	78.621.532	441.984.528	452.470.627	68.135.433
Tiền thuê đất	-	31.280.673.942	28.378.113.283	2.902.560.659
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	414.581.391	414.581.391	-
Cộng	**333.394.744.496**	**120.351.592.820**	**133.317.122.516**	**320.429.214.800**

VI.17. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

VI.17.b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Thuế GTGT vãng lai đã nộp	2.335.456.218	178.797.821	991.363	2.513.262.676
Thuế TNDN nộp thừa	68.862.152	-	-	68.862.152
Thuế khác nộp thừa	30.450.024	-	30.450.024	-
Cộng	**2.434.768.394**	**178.797.821**	**31.441.387**	**2.582.124.828**

Các tờ khai thuế của Tập đoàn vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Công ty và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 0%, 5% và 10% theo quy định hiện hành.

Thuế TNDN: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%, trừ trường hợp được hưởng ưu đãi thuế.

Thuế TNCN: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Thuế bảo vệ môi trường: Được xác định theo mức thu tuyệt đối trên đơn vị hàng hóa thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định của Luật Thuế bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Tiền thuê đất: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành.

Các nghĩa vụ tài chính về đất của Tập đoàn được xác định trên cơ sở hồ sơ pháp lý của từng dự án và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị nghĩa vụ tài chính cuối cùng có thể được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt chính thức hoặc kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan chức năng.

Lệ phí môn bài: Được xác định theo mức vốn điều lệ hoặc vốn đầu tư ghi nhận theo quy định hiện hành.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

VI.18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	221.596.186.081	197.793.452.291
Bên liên quan (i)	181.363.428.948	161.846.868.532
Bên thứ ba	40.232.757.133	35.946.583.759
Chi phí dự toán cho dự án Đại đồng Hoàn Sơn GĐII (*)	103.773.054.904	141.922.779.838
Chi phí dự toán cho dự án CCN Tân Phú 1 (*)	49.278.098.555	45.756.000.000
Các khoản chi phí phải trả khác	20.234.085.680	29.022.657.753
Cộng	**394.881.425.220**	**414.494.889.882**

(i) Số dư chi phí phải trả đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan. Tập đoàn đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với phần lớn các khoản này.

(*) Chi phí còn phải đầu tư đối với diện tích đất thương phẩm đã ghi nhận doanh thu, được ước tính dựa trên dự toán chi phí và được Hội đồng Quản trị phê duyệt cho từng dự án.

VI.19. Doanh thu chờ phân bổ	**30/06/2026**	**01/01/2026**
VI.19.a. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**36.312.511.037**	**39.085.986.310**
Doanh thu dịch vụ tư vấn pháp lý dự án - Bên liên quan (i) (*)	33.240.909.091	33.949.814.273
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	2.959.101.946	1.039.811.332
Bên liên quan (i)	81.023.074	72.000.000
Bên thứ ba	2.878.078.872	967.811.332
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	112.500.000	4.096.360.705
VI.19.b. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	**5.501.754.690**	**9.126.083.424**
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	5.501.754.690	9.126.083.424
Bên liên quan (i)	-	31.760.437
Bên thứ ba	5.501.754.690	9.094.322.987
Cộng	**41.814.265.727**	**48.212.069.734**

(i) Số dư doanh thu chờ phân bổ đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b Số dư với các bên liên quan.

(*) Các khoản này chủ yếu liên quan đến các giao dịch đang được Tập đoàn rà soát hồ sơ và nghĩa vụ thực hiện. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện đánh giá lại bản chất các khoản mục này để xác định phương án xử lý kế toán phù hợp trong các kỳ tiếp theo.

VI.20. Phải trả khác	**30/06/2026**	**01/01/2026**
VI.20.a. Phải trả khác ngắn hạn	**571.640.117.110**	**330.198.055.176**
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	528.284.734.703	278.826.634.082
Bên liên quan (i)	27.669.000.000	27.669.000.000
Bên thứ ba	500.615.734.703	251.157.634.082
+ Công ty CP Đầu tư SCC (1)	390.412.710.000	-
+ Đặt cọc dự án Tân Phú 1, Tân Phú 2 (2)	82.809.243.052	95.612.103.619
+ Đặt cọc dự án Đại đồng - Hoàn Sơn II (2)	24.181.406.321	151.323.155.663
+ Các đối tượng khác	3.212.375.330	4.222.374.800
Lãi vay phải trả	31.075.647.505	38.544.973.720
Bên liên quan (*) (i)	25.882.404.202	26.908.473.916
Bên thứ ba	5.193.243.303	11.636.499.804
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.279.734.902	12.826.447.374
Bên liên quan (i)	1.500.000.000	1.500.000.000
Bên thứ ba	10.779.734.902	11.326.447.374
VI.20.b. Phải trả khác dài hạn	**15.337.442.793**	**14.882.568.671**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	15.337.442.793	14.882.568.671
Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.997.188.753	5.867.188.753
Các đối tượng khác	9.340.254.040	9.015.379.918
Cộng	**586.977.559.903**	**345.080.623.847**

VI.20. Phải trả khác (tiếp theo)

(i) Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b Số dư với các bên liên quan.

(*) Tập đoàn đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với phần lớn các khoản này.

(1) Khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê lại Quyền sử dụng đất đã có Hạ tầng Kỹ thuật, được chuyển tiếp thành khoản thanh toán tương ứng khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất đã có Hạ tầng Kỹ thuật.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo quyền thuê lại các Lô đất tại Dự án cụm Khu Công nghiệp Tân Phú 1, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, Dự án cụm Công nghiệp Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên và Dự án Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn GĐ II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh ngay khi lô đất có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện theo ký kết Thỏa thuận Nguyên tắc. Giá trị đặt cọc tùy thuộc vào từng hợp đồng. Thời hạn đặt cọc dự kiến trước ngày hoàn thành tiến độ thực hiện Dự án và kèm điều khoản tự gia hạn tương ứng thời gian kéo dài do khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng.

VI.21. Vay và nợ thuê tài chính (xem chi tiết tại trang số 67 - 70)

VI.22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	41.952.708.763	39.482.473.738
Cộng	**41.952.708.763**	**39.482.473.738**

VI.23. Vốn chủ sở hữu

VI.23.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem chi tiết tại trang số 71)

VI.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Vốn góp của các nhà đầu tư	100%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng	**100%**	**1.480.035.180.000**	**1.480.035.180.000**
** Số lượng cổ phiếu quỹ*		*310*	*310*

VI.23.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*1.480.035.180.000*	*1.480.035.180.000*
Vốn góp cuối kỳ	*1.480.035.180.000*	*1.480.035.180.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

VI.23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

VI.23.4. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	148.003.518
Cổ phiếu phổ thông	*148.003.518*	*148.003.518*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	*310*	*310*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông	*148.003.208*	*148.003.208*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

VI.23.5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát (xem chi tiết tại trang số 71)

VI.24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

VI.24.a. Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	**Nghĩa vụ được bảo đảm**	**Bên nhận thế chấp**	**Thời hạn bảo đảm**
Dự án CCN Tân Phú 1, Tân Phú 2	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Đến 25/10/2027
Dự án CCN Lương Sơn			Đến 26/07/2027
Dự án KCN Đông Triều			Đến 14/06/2032
Tòa nhà văn phòng ICT1, ICT2			Đến 25/12/2033
Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Tập			Đến 31/03/2028
Tiền gửi có kỳ hạn			Đến 31/03/2028
Vốn góp tại Công ty TNHH Saigontel Long An			Đến 31/03/2028
Tiền gửi có kỳ hạn	Khoản vay ngắn hạn		Đến 15/09/2026
Dự án xây dựng trong Khu Công nghệ cao Đà Nẵng	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Đến 10/07/2035
Tiền gửi có kỳ hạn	Khoản vay ngắn hạn		Đến 11/03/2027
Tiền gửi có kỳ hạn			Đến 10/08/2026
Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn II	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Đến 16/12/2028
Cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Khoản vay ngắn hạn	Công ty TNHH MTV PTDT Tràng Cát	Đến 31/10/2026
Vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Khoản vay ngắn hạn	Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Đến 17/02/2027
Cổ phần tại Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn			

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

VI.24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VI.24.b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
	Số lượng	Số lượng
USD	1.077,93	1.141,07
EUR	620,33	620,33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	333,58	305,79

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

VII.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các Khu công nghiệp	264.727.465.485	798.661.654.161
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	52.721.083.219	48.091.261.837
Doanh thu bán hàng hóa	42.166.985.052	29.483.951.924
Doanh thu cho thuê văn phòng và nhà xưởng	29.820.320.743	21.758.899.178
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	149.699.198.030
Cộng	**389.435.854.499**	**1.047.694.965.130**
Trong đó, Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số X.3.c Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.	81.512.730	151.450.530.945

VII.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Đã phân loại lại)
Giá vốn đất cho thuê lại đất và hạ tầng tại các Khu công nghiệp	180.006.623.442	259.866.671.813
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	21.151.153.370	18.085.299.519
Giá vốn của hàng hóa đã bán	40.942.475.519	28.427.454.141
Giá vốn văn phòng và nhà xưởng cho thuê	22.878.762.476	11.756.971.272
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	158.785.658.682
Cộng	**264.979.014.807**	**476.922.055.427**

VII.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.812.439.370	11.118.473.969
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	926.525.316
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	87.019.253.372	-
Các khoản thu nhập tài chính khác	1.117.391.017	15.113.397
Cộng	**96.949.083.759**	**12.060.112.682**
Trong đó, các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.	91.087.742.626	4.036.224.857

VII.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	43.707.757.882	37.059.993.430
Lỗ chênh lệch tỷ giá	110.372.091	8.636.550
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	43.563.333.713	10.719.516.189
Cộng	**87.381.463.686**	**47.788.146.169**
Trong đó, các khoản chi phí tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan	14.356.087.398	16.500.029.453

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ cho Dự án CCN Tân Phú 1, Tân Phú 2, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Cụm CN Lương Sơn, KCN Nam Tân Tập, KCN Đông Triều, Khu TĐC Nam Tân Tập, Tâm Linh Long Châu, Khu Công nghệ cao Đà Nẵng vào giá trị hàng tồn kho và tài sản dở dang với số tiền là 110.686.403.066 VND (kỳ trước: 165.113.094.590 VND).

VII.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	35.843.813.662	26.139.364.391
Chi phí đồ dùng văn phòng	772.674.470	782.856.442
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.424.595.229	2.732.345.193
Thuế, phí và lệ phí	691.095.153	640.521.252
Dự phòng dự phòng phải thu khó đòi	-	7.842.400.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.444.771.771	11.025.369.362
Chi phí bằng tiền khác	7.127.380.351	27.604.253.360
Cộng	**67.304.330.636**	**76.767.110.000**
Trong đó, các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.	20.990.000	-

VII.6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	43.895.548.571	31.340.874.872
Chi phí nhân công	49.448.474.111	39.638.276.170
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.751.352.643	9.158.235.667
Chi phí dự phòng	-	7.842.400.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.534.131.213	434.704.340.399
Chi phí khác bằng tiền	41.958.764.454	30.857.780.706
Cộng	**342.588.270.992**	**553.541.907.814**

VII.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ hiện hành	**30.515.292.997**	**106.753.882.987**
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.035.300.993	1.967.442.833
3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**31.550.593.990**	**108.721.325.820**

VII.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.150.187.166)	3.138.268.049
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(1.150.187.166)**	**3.138.268.049**

VII.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**38.110.024.080**	**358.377.892.615**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**38.110.024.080**	**358.377.892.615**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	148.003.208	148.003.208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**257**	**2.421**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**148.003.208**	**148.003.208**

VII.10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	38.110.024.080	358.377.892.615
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**38.110.024.080**	**358.377.892.615**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**148.003.208**	**148.003.208**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**257**	**2.421**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

VIII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VIII.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Tập đoàn. Tập đoàn quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Tập đoàn. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.4. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

VIII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Tập đoàn quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VIII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Tập đoàn không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VIII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Tập đoàn quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

IX.1. Các khoản tiền, tương đương tiền nhưng không được sử dụng

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn không có khoản tiền và tương đương tiền nào bị hạn chế sử dụng do quy định của pháp luật hoặc các ràng buộc khác.

IX.2. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
IX.3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	871.273.374.858	1.017.823.786.998

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
IX.4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	904.357.221.616	945.309.511.947

IX.5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

Trong kỳ kế toán, Tập đoàn không phát sinh giao dịch mua, bán hoặc thanh lý công ty con.

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

X.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Tập đoàn ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Tập đoàn có địa chỉ kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

X.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/6/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

X.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.26

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)*
2. Công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp *(Xem danh sách tại Thuyết minh I.8)*
3. Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này
4. Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
5. Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
6. Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
7. Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng - Công ty có cùng thành viên chủ chốt

X.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

8. Công ty CP Kum Ba - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
9. Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
10. Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
11. Công ty CP TN Global - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
12. Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
13. Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Tràng Cát - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
14. Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
15. Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
16. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
17. Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
18. Công ty CP Bất Động Sản BHS - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
19. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
20. Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel - Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

X.3.a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát			**504.000.000**	**504.000.000**
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Thù lao	78.000.000	78.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	Thù lao	78.000.000	78.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	Thù lao	78.000.000	78.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao	78.000.000	78.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	Thù lao	72.000.000	72.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	Thù lao	60.000.000	60.000.000

X.3.a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Tập đoàn (tiếp theo)

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			**2.173.488.642**	**1.470.253.730**
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc	Tiền lương	273.674.064	181.026.578
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	PTGĐ Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	Tiền lương	426.569.239	360.658.666
Ông Phạm Văn Lực	PTGĐ Đô thị	Tiền lương	430.375.000	366.625.000
Ông Nguyễn Anh Tú	PTGĐ Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	Tiền lương	827.335.000	362.525.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	PTGĐ kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	Tiền lương	215.535.339	199.418.486

(*) Theo Quyết định số 22B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31/05/2021 về việc trả Thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty. Riêng cá nhân Chủ tịch HĐQT ông Đặng Thành Tâm từ chối không nhận thù lao.

X.3.b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Số dư tại ngày 30/06/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Gốc và lãi cho vay)	**119.197.677.673**	**118.543.298.011**
Công ty CP Bất Động Sản BHS (1)	97.653.749.988	103.022.375.810
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (2)	20.115.962.209	13.947.413.711
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	1.384.513.423	533.344.108
Công ty CP TN Global	43.452.053	1.040.164.382
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**58.604.321.402**	**167.941.227.570**
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	44.548.714.728	153.552.460.703
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam	8.112.671.452	8.104.751.452
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng	5.464.438.059	5.870.507.773
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	396.000.000	396.000.000
Công ty CP TN Global	47.740.963	2.657.642
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	34.756.200	14.850.000
3. Phải thu dài hạn khác	**25.898.725.000**	**25.898.725.000**
Phải thu khác - Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (3)	25.000.000.000	25.000.000.000
Ký cược, ký quỹ - Công ty CP TN Global	898.725.000	898.725.000

X.3.b. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Số dư tại ngày 30/06/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
4. Phải trả người bán ngắn hạn	**23.695.200**	**1.317.600**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	23.695.200	1.317.600
5. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**10.736.600.000**	**10.736.600.000**
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	10.736.600.000	10.736.600.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn (Lãi vay)	**181.363.428.948**	**161.846.868.532**
Công ty TNHH MTV PTDT Tràng Cát	72.936.986.303	63.713.424.655
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	48.244.898.247	44.627.059.905
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	22.887.123.289	22.887.123.289
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	20.751.859.764	20.540.100.214
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.619.647.497	6.552.523.492
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	5.589.948.180	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	3.224.427.318	2.537.662.737
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	1.069.358.075	988.974.240
Công ty CP KumBa	38.084.385	-
Công ty CP Đầu tư Vinatex-Tân Tạo	1.095.890	-
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn và dài hạn	**33.321.932.165**	**34.053.574.710**
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	24.150.000.000	24.150.000.000
Công ty CP Kum-Ba	9.090.909.091	9.090.909.091
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	81.023.074	103.760.437
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	708.905.182
8. Phải trả ngắn hạn khác	**55.051.404.202**	**56.077.473.916**
Nhận ký quỹ, ký cược - Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na (4)	27.669.000.000	27.669.000.000
Lãi vay phải trả	25.882.404.202	26.908.473.916
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	18.700.000.000	18.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	5.152.556.752	5.152.556.752
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	1.361.246.359	1.767.316.073
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	395.890.407	1.015.890.407
Công ty CP Kumba	272.710.684	272.710.684
Các khoản phải trả, phải nộp khác - Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000

X.3.b. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Số dư tại ngày 30/06/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**797.141.275.104**	**804.466.275.105**
Công ty TNHH MTV PTDT Tràng Cát (5)	315.000.000.000	315.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (6)	266.581.917.963	278.906.917.963
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (7)	86.015.952.708	86.015.952.708
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên	42.702.892.883	42.702.892.883
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	34.186.400.000	34.186.400.000
Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	16.210.000.000	16.210.000.000
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.550	1.352.111.551
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000

(1) Khoản cho **Công ty CP Bất động sản BHS** vay tín chấp theo các hợp đồng và phụ lục gia hạn kèm theo có kỳ hạn từ 6-8 tháng, lãi suất tại ngày 30/06/2026 từ 8%-8,5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/07/2026. Số dư gốc cho vay tại ngày 30/06/2026 là 87.041.200.000 VND.

(2) Khoản cho **Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na** vay tín chấp theo các hợp đồng và phụ lục kèm theo, lãi suất tại ngày 30/06/2026 từ 6% đến 11%/năm, có thời hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ ngày lập báo cáo chính.

(3) Khoản phải thu khác **Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn** liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần doanh nghiệp dự án trong tương lai. Hiện tại hợp đồng đã quá hạn, Công ty đánh giá dự án liên quan không thể tiếp tục thực hiện và khoản đặt cọc không còn khả năng thu hồi.

(4) Khoản tiền nhận đặt cọc từ **Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina** để thực hiện hợp đồng dịch vụ liên quan đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, TP Hồ Chí Minh.

(5) Khoản vay **Công ty TNHH MTV PTDT Tràng Cát**, chi tiết như sau:

(5.1) Theo thỏa thuận cho vay và các phụ lục kèm theo, với hạn mức tín dụng 154.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 24 tháng và chịu lãi suất 5%/năm, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động của Tập đoàn, được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục VI.2). Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 30.000.000.000 VND.

(5.2) Theo hợp đồng cho vay và các phụ lục kèm theo, với hạn mức tín dụng 285.000.000.000 VND. Khoản vay có thời hạn 24 tháng và chịu lãi suất 6%/năm, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động của Tập đoàn, không có tài sản đảm bảo. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 285.000.000.000 VND.

(6) Khoản vay **Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An** chi tiết như sau:

(6.1) Theo các hợp đồng và các phụ lục kèm theo, khoản vay có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và chịu lãi suất từ 4%/năm, được sử dụng để thực hiện đầu tư/ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác (được thuyết minh ở mục VI.2) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 98.206.917.963 VND.

(6.2) Theo hợp đồng kèm theo khoản vay không có tài sản đảm bảo, mục đích phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh với lãi suất tại thời điểm 30/06/2026 là 4%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 23/12/2026. Số tiền vay (bao gồm gốc và lãi) được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn theo điều khoản thanh toán của Hợp đồng. Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/06/2026 là 168.375.000.000 VND.

X.3.b. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

(7) Khoản vay không có tài sản đảm bảo **Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc** chi tiết như sau:

(7.1) Theo các hợp đồng và phụ lục kèm theo, khoản vay có thời hạn từ 1 tháng đến 12 tháng và chịu lãi suất 8%/năm, được sử dụng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 22.500.000.000 VND.

(7.2) Theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo, thời hạn vay gia hạn thêm 12 tháng kể từ ngày 01/10/2025 và chịu lãi suất tại ngày 30/06/2026 là 8%/năm, được sử dụng để thực hiện đầu tư. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, dư nợ gốc còn lại là 63.515.952.708 VND.

X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

X.3.c.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	**Phát sinh trong kỳ**	
	06 tháng đầu năm 2026	**06 tháng đầu năm 2025**
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**81.512.730**	**151.450.530.945**
Công ty CP TN Global	43.433.040	266.144.550
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	18.140.000	74.260.000
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	13.788.890	19.090.916
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	3.250.800	38.880.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	2.900.000	1.363.636
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	-	1.351.593.813
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	149.699.198.030
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**20.990.000**	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	20.990.000	-
3. Doanh thu hoạt động tài chính	**91.087.742.626**	**4.036.224.857**
Lãi tiền cho vay	4.068.489.254	4.036.224.857
Công ty CP Bất Động Sản BHS	3.635.483.770	3.704.881.841
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	388.548.498	302.937.538
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	41.169.315	2.761.643
Công ty CP TN Global	3.287.671	25.643.835
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	87.019.253.372	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	87.019.253.372	-
4. Chi phí tài chính	**14.356.087.398**	**16.500.029.453**
Chi phí đi vay		
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	9.223.561.648	9.323.561.644
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	3.070.711.037	4.834.066.236
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	1.056.986.302	892.602.740
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	686.764.581	686.764.581
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	211.759.550	657.961.992
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	67.124.005	53.639.934
Công ty CP Kum Ba	38.084.385	51.432.326
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	1.095.890	-

X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tiếp theo)

X.3.c.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	**Phát sinh trong kỳ**	
	06 tháng đầu năm 2026	**06 tháng đầu năm 2025**
1. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	**109.009.654.417**	**349.123.114.518**
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	109.003.745.975	347.277.103.177
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	3.250.800	-
Công ty CP TN Global	2.657.642	144.408.147
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	-	1.486.753.194
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	-	200.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	14.850.000
2. Tiền chi mua hàng hóa, dịch vụ	**9.987.743.219**	**1.742.796.135**
Công ty CP TN Global	9.964.723.400	1.247.400.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	21.702.219	495.396.135
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.317.600	-
3. Tiền thu chuyển nhượng cổ phần	**420.000.000.000**	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	420.000.000.000	-
4. Tiền thu đi vay	**5.000.000.000**	**59.100.000.000**
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	59.100.000.000
5. Tiền chi trả gốc vay	**12.325.000.000**	**25.150.000.000**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	12.325.000.000	19.300.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	-	5.000.000.000
Công ty CP Kum Ba	-	850.000.000
6. Tiền trả lãi vay	**620.000.000**	**500.000.000**
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	620.000.000	500.000.000
7. Tiền chi cho vay	**11.160.000.000**	**30.900.000.000**
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	10.350.000.000	1.700.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	810.000.000	200.000.000
Công ty CP Bất động sản BHS	-	25.000.000.000
Công ty CP TN Global	-	4.000.000.000
8. Tiền thu gốc cho vay	**14.070.000.000**	**3.000.000.000**
Công ty CP Bất động sản BHS	8.500.000.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.570.000.000	-
Công ty CP TN Global	1.000.000.000	3.000.000.000
9. Tiền thu lãi cho vay	**504.109.592**	**288.347.944**
Công ty CP Bất động sản BHS	504.109.592	288.347.944

X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tiếp theo)

X.3.c.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
10. Tiền chi hợp tác kinh doanh	**-**	**150.437.975.000**
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	150.437.975.000
11. Tiền chi nhận chuyển nhượng cổ phần	**420.000.000.000**	**-**
Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội	420.000.000.000	-
12. Chi phí lãi vay vốn hóa	**5.119.377.130**	**3.902.510.794**
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	2.519.756.152	2.519.756.152
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	2.519.237.143	1.292.453.000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	80.383.835	90.301.642
13. Cấn trừ công nợ	**406.069.714**	**594.613.384**
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	406.069.714	594.613.384

Tập đoàn cam kết không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ trọng yếu cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ, Tập đoàn cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

X.3.d. Khoản đầu tư góp vốn vào bên liên quan được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Tập đoàn dùng phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại Công ty TNHH Saigontel Long An để bảo đảm cho một khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2026 là 1.423.610.810.984 VND (xem thuyết minh số VI.21).

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem chi tiết tại trang số 72 - 75)

X.5. Thông tin so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

X.5. Thông tin so sánh (tiếp theo)

Theo đó, một số số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được điều chỉnh/phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		Chênh lệch do các điều chỉnh
		Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	
Trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ				
1. Khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	225.022.010.851	380.328.393.364	(155.306.382.513)
2. Khoản mục Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(15.592.801.750)	15.592.801.750
3. Khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn		129.068.200.000	-	129.068.200.000
4. Khoản mục Phải thu ngắn hạn khác	135	326.023.761.158	299.785.578.645	26.238.182.513
5. Khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(69.427.272.685)	(53.834.470.935)	(15.592.801.750)
6. Khoản mục Phải thu dài hạn khác	215	93.346.866.400	40.515.448.860	52.831.417.540
7. Khoản mục Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	740.026.372.585	792.857.790.125	(52.831.417.540)

Chỉ tiêu	Mã số	06 tháng đầu năm 2025		Chênh lệch do các điều chỉnh
		Số liệu trước điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ				
1. Khoản mục Giá vốn hàng bán	11	477.670.551.417	476.922.055.427	748.495.990
2. Khoản mục Chi phí bán hàng	25	2.671.008.839	(147.257.613)	2.818.266.452
3. Khoản mục Thu nhập khác	31	5.551.678.762	1.984.916.320	3.566.762.442

X.6. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập	Quyền Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Hà	Lê Nguyễn Hoàng Anh	Nguyễn Cẩm Phương

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính

VI.2.a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30/06/2026			01/01/2026 (Đã phân loại lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	145.684.435.469	145.684.435.469	-	231.622.175.238	231.622.175.238	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	76.745.328.766	76.745.328.766	-	143.363.123.290	143.363.123.290	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	65.842.449.169	65.842.449.169	-	85.246.969.756	85.246.969.756	-
Ngân hàng khác	3.096.657.534	3.096.657.534	-	3.012.082.192	3.012.082.192	-
Gốc và lãi cho vay	177.807.769.842	162.214.968.092	(15.592.801.750)	148.706.218.126	133.113.416.376	(15.592.801.750)
Bên liên quan (i)	119.197.677.673	119.197.677.673	-	118.543.298.011	118.543.298.011	-
Bên thứ ba	58.610.092.169	43.017.290.419	(15.592.801.750)	30.162.920.115	14.570.118.365	(15.592.801.750)
Cộng	**323.492.205.311**	**307.899.403.561**	**(15.592.801.750)**	**380.328.393.364**	**364.735.591.614**	**(15.592.801.750)**

VI.2.a1. Thuyết minh các khoản tiền gửi có kỳ hạn

(1) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất từ 3,4% đến 6,2%/năm.

(2) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất từ 1,6% đến 7,4%/năm.

VI.2.a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đang được cầm cố, bảo lãnh, thế chấp

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 120.694.841.120 VND đã được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại thuyết minh số VI.21 của Tập đoàn.

Giá trị khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đang được sử dụng làm bảo lãnh cho nghĩa vụ ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 624/BQLKKT-KHĐT ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) để đảm bảo thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập là 19.500.000.000 VND.

VI.2.a3. Thuyết minh các khoản cho vay

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản cho vay cơ bản có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi, ngoại trừ một số khoản có dấu hiệu suy giảm khả năng thu hồi đang được Tập đoàn tiếp tục theo dõi, đánh giá và trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

VI.2.a4. Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

(i) Số dư khoản cho vay đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại X.3.b. Số dư với các bên liên quan.

Khoản cho vay đối với bên liên quan được thực hiện phù hợp với quy định tài chính và quy chế quản lý vốn nội bộ của Tập đoàn, trên cơ sở các điều khoản đã được phê duyệt theo thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các điều kiện giao dịch, bao gồm lãi suất và thời hạn vay, phù hợp với điều kiện giao dịch thông thường trên thị trường tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Một số khoản cho vay đối với bên liên quan không tính lãi theo thỏa thuận giữa các bên nhằm hỗ trợ vốn lưu động ngắn hạn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá các giao dịch này phù hợp với bản chất quan hệ giữa các bên liên quan và không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản cho vay đối với bên liên quan chưa đến hạn thanh toán và Ban Tổng Giám đốc đánh giá có khả năng thu hồi đầy đủ gốc và lãi theo các điều khoản đã ký kết. Tập đoàn thường xuyên theo dõi tình hình tài chính và khả năng thanh toán của bên vay để đánh giá khả năng thu hồi và thực hiện trích lập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Biến động khoản đầu tư trong kỳ		Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tên công ty liên kết	**01/01/2026**	**01/01/2026**	**Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh**	**Đầu tư thêm/ thanh lý một phần đầu tư chuyển sang đầu tư khác**	**30/06/2026**	**30/06/2026**
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (1)	(i)	134.668.928.939	(344.796.513)	-	134.324.132.426	(i)
Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (2)	(i)	29.006.340.796	(146.537.649)	-	28.859.803.147	(i)
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (3)	(i)	11.143.328.557	(201.571.571)	-	10.941.756.986	(i)
Công ty CP SkyX Saigontel (4)	(i)	3.227.964.928	40.137.459	-	3.268.102.387	(i)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	(i)	627.217.225.282	7.015.962.216	(634.233.187.498)	-	
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	(i)	28.668.233.900	-	(28.668.233.900)	-	
Cộng		**833.932.022.402**	**6.363.193.942**	**(662.901.421.398)**	**177.393.794.946**	

(i) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào Công ty liên kết chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày cuối kỳ và đầu kỳ do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

	30/06/2026			01/01/2026 (Đã phân loại lại)		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
VI.2.b2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**1.543.399.352.865**	**(340.724.291.337)**		**792.857.790.125**	**(297.160.957.624)**
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam (5)	29.370.630	420.000.009.000	-		-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (6)	28.499.212	301.252.434.466	-		-	-
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (7)	6.270.000	220.000.000.000	(189.452.560.000)	6.270.000	220.000.000.000	(187.160.232.711)
Cty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn (8)	16.003.665	265.313.144.445	(143.552.124.163)	16.003.665	265.313.144.445	(101.441.526.386)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (9)	9.000.000	90.000.000.000	-	9.000.000	90.000.000.000	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	8.940.000	88.749.119.274	(538.223.494)		-	-
Trường ĐHDL Hùng Vương (11)		42.300.000.000	(2.300.000.000)		42.300.000.000	(2.300.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (12)	1.887.618	29.246.203.140	(1.358.680)	1.887.618	29.246.203.140	(1.358.680)
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (13)	2.881.200	28.812.000.000	-	2.881.200	28.812.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Sô	37.500	4.880.025.000	(4.880.025.000)	37.500	4.880.025.000	(4.880.025.000)
Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT		15.000.000	-		15.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu		-	-	5.946.000	59.460.000.000	(1.377.814.847)
Hợp đồng ủy thác đầu tư không đồng kiểm soát cho cá nhân (14)		52.831.417.540	-		52.831.417.540	-
Cộng		**1.543.399.352.865**	**(340.724.291.337)**		**792.857.790.125**	**(297.160.957.624)**

(*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

VI.2.b3. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

(1) **Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0306192669 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 30/10/2008, thay đổi lần thứ 5 ngày 18/10/2024 với vốn điều lệ là 284.812.410.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina số tiền 139.368.680.000 VND, tương đương 48,93% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản; tư vấn môi giới bất động sản; xây dựng nhà các loại.

(2) **Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2301163643 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 11/01/2021, thay đổi lần thứ 2 ngày 08/8/2025 với vốn điều lệ là 100.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc số tiền 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động chính của công ty là dịch vụ phục vụ tang lễ.

(3) **Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318097177 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 12/10/2023, thay đổi lần thứ 2 ngày 26/02/2026 với vốn điều lệ là 23.500.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam số tiền 11.515.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động chính của công ty là dịch vụ tư vấn quản lý.

(4) **Công ty CP SkyX Saigontel** được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0316420755 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 03/08/2020, thay đổi lần thứ 3 ngày 01/10/2025 với vốn điều lệ là 11.600.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP SkyX Saigontel số tiền 3.480.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động chính của công ty là sản xuất điện, chi tiết: sản xuất điện mặt trời

VI.2.b4. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(5) **Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam** thành lập năm 2024, với vốn điều lệ tại ngày 30/06/2026 là 2.100.000.000.000 VND. Trong kỳ, Tập đoàn đã mua cổ phần tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam với giá trị là 420.000.009.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn sở hữu 13,99% vốn điều lệ tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(6) **Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An** thành lập năm 2021 với vốn điều lệ là 1.500.000.000.000 VND. Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng một phần khoản đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An với giá trị là 315.007.880.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn sở hữu 18,99% vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

(7) **Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn** thành lập năm 2006 với vốn điều lệ là 1.100.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn số tiền 220.000.000.000 VND, trong đó giá trị đầu tư theo mệnh giá là 62.700.000.000 VND tương đương 5,7% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt.

(8) **Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn** thành lập năm 1996 với vốn điều lệ là 1.203.917.290.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn số tiền 265.313.144.445 VND, trong đó giá trị đầu tư theo mệnh giá là 160.036.650.000 VND tương đương 13,29% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là hoạt động viễn thông có dây.

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(9) **Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên** thành lập năm 2021 với vốn điều lệ là 6.886.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên số tiền 90.000.000.000 VND, tương đương 1,31% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(10) **Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel** thành lập năm 2014 với vốn điều lệ là 540.000.000.000 VND. Trong kỳ, Tập đoàn đã đầu tư thêm một phần khoản đầu tư tại Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel với giá trị là 60.000.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel số tiền 89.400.000.000 VND, tương đương 16,56% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động kinh doanh chính của công ty là bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.

(11) **Trường ĐHDL Hùng Vương** thành lập năm 1995 với vốn điều lệ là 242.824.498.362 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Trường ĐHDL Hùng Vương số tiền 42.300.000.000 VND, tương đương 17,42% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Hoạt động chính: Giáo dục. Hiện tại trường đang trong giai đoạn tái cơ cấu sau khi được tuyển sinh lại.

(12) **Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận** thành lập năm 2007 với vốn điều lệ là 378.390.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận số tiền 29.246.203.140 VND, trong đó giá trị đầu tư theo mệnh giá là 18.876.180.000 VND tương đương 4,99% vốn điều lệ và đã góp đủ 100% phần vốn cam kết. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận vẫn chưa đi vào hoạt động. Công ty đang thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch dự án trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc thì SGT vẫn sẽ tiếp tục đầu tư vào công ty này.

(13) Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn sở hữu 2.881.200 cổ phần của Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (tương đương 9,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động. Công ty CP Công nghệ viễn thông Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cấn trừ công nợ vay phải trả với khoản Công ty đã đầu tư với số tiền 28.812.000.000 VND để thoái vốn khỏi dự án đầu tư mà Công ty nhận thấy không có hiệu quả cao.

(14) Khoản ủy thác theo Hợp đồng ủy thác đầu tư cho ông Bùi Xuân Quỳnh với giá trị hợp đồng là 52.831.417.540 VND. Mục đích ủy thác đầu tư BĐS dưới nhiều hình thức, cá nhân này đã đạt được các thỏa thuận chuyển nhượng BĐS có liên quan. Lợi nhuận từ việc sử dụng tài sản hình thành từ vốn ủy thác sẽ chia theo tỷ lệ đã quy định. Hợp đồng ủy thác có thời hạn 1 năm kể từ ngày ký có thể gia hạn theo tiến độ triển khai của dự án. Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản uỷ thác này không bị suy giảm và vẫn đang tiếp tục thực hiện.

VI.2.b5. Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Trong kỳ, Tập đoàn phát sinh giao dịch mua/bán với các Công ty là công ty liên kết, chi tiết trình bày tại Thuyết minh số X.3.c. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

VI.2.b6. Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Tập đoàn đã dùng một số khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An, Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn để đảm bảo cho các khoản vay tại Công ty CP Phát triển Đô thị Tràng Cát, Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An. Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VI.24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính - Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp.

VI.2.b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

VI.2.b7. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Ngắn hạn	**15.592.801.750**	-	-	**15.592.801.750**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	15.592.801.750	-	-	15.592.801.750
Dài hạn	**297.160.957.624**	**44.941.148.560**	**1.377.814.847**	**340.724.291.337**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	297.160.957.624	44.941.148.560	1.377.814.847	340.724.291.337
Tổng	**312.753.759.374**	**44.941.148.560**	**1.377.814.847**	**356.317.093.087**

VI.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
VI.6.a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**69.427.272.685**	-		**69.427.272.685**	-	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.126.259.453	-	Trên 3 năm	4.126.259.453	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	5.515.267.154	-	Trên 3 năm	5.515.267.154	-	Trên 3 năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Công ty CP Địa ốc Viễn đông Việt Nam	15.592.801.750	-	Trên 3 năm	15.592.801.750	-	Trên 3 năm
Phải thu khác	44.192.944.328	-		44.192.944.328	-	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.690.000.000	-	Trên 3 năm	31.690.000.000	-	Trên 3 năm
- Các đối tượng khác	12.502.944.328	-	Trên 3 năm	12.502.944.328	-	Trên 3 năm
VI.6.b. Nợ xấu - Nợ phải thu dài hạn	**25.000.000.000**	-		**25.000.000.000**	-	
Phải thu khác - Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	Trên 3 năm	25.000.000.000	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	**94.427.272.685**	-		**94.427.272.685**	-	

VI.6.c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	4.126.259.453	-	-	4.126.259.453
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.515.267.154	-	-	5.515.267.154
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	15.592.801.750	-	-	15.592.801.750
Phải thu khác ngắn hạn	44.192.944.328	-	-	44.192.944.328
Phải thu khác dài hạn	25.000.000.000	-	-	25.000.000.000
Tổng	**94.427.272.685**	-	-	**94.427.272.685**

(*) Việc trích lập và hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện căn cứ trên tuổi nợ, khả năng thanh toán của khách hàng và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên rà soát tình hình công nợ và khả năng thu hồi các khoản phải thu để thực hiện trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phù hợp theo quy định hiện hành.

VI.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	61.517.953.361	52.254.001.120	51.985.091.407	48.316.616.950	**214.073.662.838**
Mua trong kỳ	50.950.453	44.444.445	1.005.592.625	-	**1.100.987.523**
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	596.851.100	-	-	**596.851.100**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.289.900.000)	-	**(3.289.900.000)**
Số dư cuối kỳ	61.568.903.814	52.895.296.665	49.700.784.032	48.316.616.950	**212.481.601.461**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	43.850.528.725	11.122.238.789	32.439.859.635	30.151.813.790	**117.564.440.939**
Khấu hao trong kỳ	2.867.476.104	3.334.591.514	2.281.411.821	35.403.346	**8.518.882.785**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.289.900.000)	-	**(3.289.900.000)**
Số dư cuối kỳ	46.718.004.829	14.456.830.303	31.431.371.456	30.187.217.136	**122.793.423.724**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	17.667.424.636	41.131.762.331	19.545.231.772	18.164.803.160	**96.509.221.899**
Số dư cuối kỳ	14.850.898.985	38.438.466.362	18.269.412.576	18.129.399.814	**89.688.177.737**

* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 49.491.664.875 VND.

* TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.598.463.627 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

VI.21. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	**1.873.073.623.192**	**866.943.531.375**	**850.691.197.351**	**1.856.821.289.168**
Vay ngắn hạn ngân hàng (21.1a)	131.063.839.986	220.528.332.825	282.279.425.595	192.814.932.756
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng (21.1b)	688.067.508.102	407.715.198.550	217.675.300.000	498.027.609.552
Vay ngắn hạn bên thứ 3 (21.2)	256.801.000.000	233.700.000.000	338.411.471.755	361.512.471.755
Vay ngắn hạn bên liên quan (21.3)	797.141.275.104	5.000.000.000	12.325.000.001	804.466.275.105
b. Vay dài hạn	**1.738.952.046.563**	**412.045.042.033**	**543.073.694.570**	**1.869.980.699.100**
Vay dài hạn ngân hàng (21.1b)	1.738.952.046.563	412.045.042.033	543.073.694.570	1.869.980.699.100
Cộng	**3.612.025.669.755**	**1.278.988.573.408**	**1.393.764.891.921**	**3.726.801.988.268**

VI.21.1. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/06/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn			**131.063.839.986**	**192.814.932.756**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (1.1 - 1.2)	7,3% - 9,5%/năm	15/09/2026	55.980.354.473	56.054.901.728
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2.1 - 2.2)	7,1% - 7,2%/năm	10/8/2026 đến 10/03/2027	75.083.485.513	136.760.031.028
b. Vay dài hạn			**2.427.019.554.665**	**2.368.008.308.652**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (1.3 - 1.7)	10% - 12%/năm	25/10/2027 đến 25/12/2033	2.282.116.647.239	2.115.627.516.001
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2.3)	7% - 11%/năm	17/10/2035	21.165.929.891	4.335.978.315
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (3)	11,2%/năm	16/12/2028	122.481.077.535	246.257.414.336
Các ngân hàng khác	12,4% - 12,7%/năm	26/07/2027 đến 05/09/2027	1.255.900.000	1.787.400.000
Cộng			**2.558.083.394.651**	**2.560.823.241.408**

VI.21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

VI.21.1. Vay ngân hàng

(1) Khoản vay **Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam**, chi tiết như sau:

(1.1) Hợp đồng cho vay hạn mức để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng số dư tài khoản tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phát hành. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 19.063.162.086 VND.

(1.2) Hợp đồng cho vay hạn mức để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng số dư tài khoản tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam phát hành. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 36.917.192.387 VND.

(1.3) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, Phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 7.775.629.018 VND.

(1.4) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư và các Phụ lục lịch trả nợ, để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (thuyết minh tại mục VI.7). Số dư tại ngày 30/06/2026 là 531.815.377.443 VND.

(1.5) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư để đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Đông Triều. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 116,92 ha tại Dự án KCN Đông Triều gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 157.198.742.200 VND.

(1.6) Hợp đồng cho vay hạn mức để đầu tư xây dựng tòa nhà ICT2. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà ICT1 và tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng ICT2 tại địa chỉ Lô 46 Công viên Phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP. HCM. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 161.716.087.594 VND.

VI.21.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

(1.7) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh (dự án do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư). Số dư tại ngày 30/06/2026 là 1.423.610.810.984 VND. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản đảm bảo sau:

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường, hỗ trợ, GPMB, chi phí san nền và các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh.

- Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh (bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, sử dụng, kinh doanh, khai thác và hưởng lợi từ việc kinh doanh, khai thác khu công nghiệp, quyền phải thu, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm và các quyền phát sinh khác từ Dự án).

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải và các tài sản khác).

- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ Phần vốn góp của Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn tại Công ty TNHH Saigontel Long An.

- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền, Hải Phòng có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất tại ngày 30/6/2026 là 3,4%/năm. Số dư hợp đồng tiền gửi tại 30/6/2026 là 10.000.000.000 VND.

(2) Khoản vay **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**, chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi với hạn mức cấp thấu chi 20.000.000.000 VND, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm bằng số dư tiền gửi và khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 VND.

(2.2) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi với hạn mức cấp thấp chi 55.490.000.000 VND, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố 01 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, trị giá 55.500.000.000 VND. Số dư tại ngày 30/6/2026 là 55.083.485.513 VND.

(2.3) Hợp đồng tín dụng mục đích tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê trong Khu Công nghệ cao Đà Nẵng (Giai đoạn 1) tại Lô A23, đường số 10, Khu công nghệ Cao Đà Nẵng, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay đến hết ngày 17/10/2035. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 21.165.929.891 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản đảm bảo sau:

- Tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty với các tài sản hiện đang thuộc sở hữu hay sẽ thuộc sở hữu và cho hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của Dự án;

- Các khoản thu, đền bù hoặc bồi thường hoặc lợi ích mà Công ty nhận được từ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong bất kỳ trường hợp nào cũng được coi là một phần không thể tách rời của tài sản thế chấp.

VI.21.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

(3) Khoản vay **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay tái tài trợ khoản vay của BIDV và vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2 xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. Hình thức bảo đảm: Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp; Toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài Khoản Dự Án, các khoản tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ các khoản tiền gửi phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự Án.

VI.21.2. Vay bên thứ ba khác

Bên cho vay	Dư nợ tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn bên thứ ba (*)	**256.801.000.000**	**361.512.471.755**
Vay cá nhân	140.381.000.000	163.800.000.000
Vay tổ chức	116.420.000.000	197.712.471.755
Cộng	**256.801.000.000**	**361.512.471.755**

(*) Các khoản vay ngắn hạn tín chấp với các cá nhân hoặc tổ chức, với lãi suất từ 0% -11%/năm, mục đích thực hiện đầu tư và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

VI.21.3. Vay bên liên quan

Khoản vay nêu trên là giao dịch với bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số X.3.b – Số dư với các bên liên quan.

VI.21.4. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn không có khoản vay hoặc nợ thuê tài chính từ các bên liên quan đã quá hạn nhưng chưa thanh toán.

VI.23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**1.480.035.180.000**	**(465.119.800)**	**(3.100.000)**	**341.094.869.726**	**270.757.133.272**	**2.091.418.963.198**
Lợi nhuận	-	-	-	358.377.892.615	(4.608.196.933)	353.769.695.682
Số dư tại ngày 30/6/2025	**1.480.035.180.000**	**(465.119.800)**	**(3.100.000)**	**699.472.762.341**	**266.148.936.339**	**2.445.188.658.880**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.480.035.180.000**	**(465.119.800)**	**(3.100.000)**	**673.910.134.055**	**265.107.007.882**	**2.418.584.102.137**
Lợi nhuận	-	-	-	38.110.024.080	(5.040.407.985)	33.069.616.095
Số dư tại ngày 30/06/2026	**1.480.035.180.000**	**(465.119.800)**	**(3.100.000)**	**712.020.158.135**	**260.066.599.897**	**2.451.653.718.232**

5. Thuyết minh lợi ích cổ đông không kiểm soát (NCI)

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu của NCI (%)	01/01/2026	Lợi nhuận thuần trong kỳ	30/06/2026
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	30%	13.613.279.296	(280.740.778)	13.332.538.518
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	40%	89.198.841.114	260.290.404	89.459.131.518
Công ty TNHH Saigontel Long An	25%	162.294.887.472	(5.019.957.611)	157.274.929.861
Cộng		**265.107.007.882**	**(5.040.407.985)**	**260.066.599.897**

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động cho thuê lại đất có CSHT, hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động bán hàng hóa và hoạt động cho thuê văn phòng & nhà xưởng. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê lại đất có CSHT	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Doanh thu bán hàng hóa	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần					
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	264.727.465.485	52.721.083.219	42.166.985.052	29.820.320.743	389.435.854.499
2. Chi phí					
- Giá vốn	180.006.623.442	21.151.153.370	40.942.475.519	22.878.762.476	264.979.014.807
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**84.720.842.043**	**31.569.929.849**	**1.224.509.533**	**6.941.558.267**	**124.456.839.692**
4. Tài sản bộ phận	-	54.486.556	-	4.269.735.206.794	4.269.789.693.350
5. Tài sản không phân bổ					3.664.099.627.079
Tổng tài sản					**7.933.889.320.429**
6. Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	5.997.188.753	5.997.188.753
7. Nợ phải trả không phân bổ					5.476.238.413.444
Tổng nợ phải trả					**5.482.235.602.197**

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh(tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động cho thuê lại đất có CSHT, hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động bán hàng hóa và hoạt động cho thuê văn phòng & nhà xưởng. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê lại đất có CSHT	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Doanh thu bán hàng hóa	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần					
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	798.661.654.161	197.790.459.867	29.483.951.924	21.758.899.178	1.047.694.965.130
2. Chi phí					
- Giá vốn	259.866.671.813	176.870.958.201	28.427.454.141	11.756.971.272	476.922.055.427
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**538.794.982.348**	**20.919.501.666**	**1.056.497.783**	**10.001.927.906**	**570.772.909.703**
4. Tài sản bộ phận	-	57.622.000	-	3.665.196.198.482	3.665.253.820.482
5. Tài sản không phân bổ					4.118.451.353.358
Tổng tài sản					**7.783.705.173.840**
6. Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	270.108.037.493	270.108.037.493
7. Nợ phải trả không phân bổ					5.068.408.477.467
Tổng nợ phải trả					**5.338.516.514.960**

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo)

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Tp. Hà Nội và các tỉnh khác. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau: Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tp. Hà Nội	Các tỉnh khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần						
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	46.651.209.734	165.071.674.206	133.318.938.385	42.473.517.509	1.920.514.665	389.435.854.499
2. Chi phí						
- Giá vốn	29.670.936.599	93.192.380.703	99.433.448.192	41.244.802.281	1.437.447.032	264.979.014.807
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.980.273.135	71.879.293.503	33.885.490.193	1.228.715.228	483.067.633	124.456.839.692
4. Tài sản bộ phận	1.525.588.990.326	1.929.214.223.890	559.060.166.122	567.350.146.226	3.343.599.373.527	7.924.812.900.091
5. Tài sản không phân bổ						9.076.420.338
Tổng tài sản						**7.933.889.320.429**
6. Nợ phải trả bộ phận	1.542.471.912.976	780.437.341.783	473.123.576.316	348.616.739.925	2.295.633.322.434	5.440.282.893.434
7. Nợ phải trả không phân bổ						41.952.708.763
Tổng nợ phải trả						**5.482.235.602.197**

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Tp. Hà Nội, và các tỉnh khác. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau: Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tp. Hà Nội	Các tỉnh khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần						
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	42.343.329.993	823.688.387.721	68.181.820	180.898.207.996	696.857.600	1.047.694.965.130
2. Chi phí						
- Giá vốn	18.575.293.692	269.269.386.164	-	188.499.278.892	578.096.679	476.922.055.427
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23.768.036.301	554.419.001.557	68.181.820	- 7.601.070.896	118.760.921	570.772.909.703
4. Tài sản bộ phận	1.935.380.203.722	2.487.671.561.897	235.021.198.389	736.475.420.441	2.381.807.200.011	7.776.355.584.460
5. Tài sản không phân bổ						7.349.589.380
Tổng tài sản						**7.783.705.173.840**
6. Nợ phải trả bộ phận	1.698.404.013.640	1.062.854.639.681	316.342.695.341	659.697.733.909	1.589.698.727.344	5.326.997.809.915
7. Nợ phải trả không phân bổ						11.518.705.045
Tổng nợ phải trả						**5.338.516.514.960**

