

Số: 1210/2026/KBC-CK
No: 1210/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 12 tháng 10 năm 2026
Bac Ninh, October 12, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính Quý III năm 2026** như sau:

Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on the Financial Statements of Quarter III of 2026 as follows:

- Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026 / *The separate financial statements of Quarter III of 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 / *The consolidated financial statements of Quarter III of 2026;*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/10/2026 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn> / *This information has been published on the company's website since October 12, 2026 at the link <http://www.kinhbaccity.vn>.*

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



Tài liệu đính kèm/

Attachments:

Toàn văn tài liệu mục 2/

Full document in section 2

TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

*ON BEHALF OF KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING
CORPORATION*

Người được ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose informaion

Phó Tổng Giám đốc

Deputy General Director



Phạm Phúc Hiếu

Pham Phuc Hieu





Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2026

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 54

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		61.353.409.008.798	54.528.153.725.031
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.144.490.879.058	8.368.534.552.023
111	1. Tiền		479.621.322.132	938.473.925.570
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.664.869.556.926	7.430.060.626.453
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.960.511.702.146	6.803.299.946.381
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.772.454.269)	(6.772.454.269)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	5.117.379.505.132	4.960.167.749.367
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	(12.453.810.086)	(12.453.810.086)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.193.919.005.739	11.772.130.314.636
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	823.356.691.054	1.264.873.556.149
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	6.797.936.850.500	5.867.327.773.605
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	5.678.981.832.135	4.746.285.352.832
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(106.356.367.950)	(106.356.367.950)
140	IV. Hàng tồn kho	8	35.415.364.824.228	27.073.127.740.837
141	1. Hàng tồn kho		35.415.364.824.228	27.073.127.740.837
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		639.122.597.627	511.061.171.154
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		68.005.806.973	76.674.295.837
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		495.621.051.438	365.647.664.512
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	75.495.739.216	68.627.140.805
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	112.070.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		15.320.370.284.954	15.022.659.708.265
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		122.831.294.486	74.499.850.558
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	122.831.294.486	74.499.850.558
220	II. Tài sản cố định		527.174.993.252	514.727.408.282
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	527.069.716.610	514.588.780.637
222	Nguyên giá		1.152.501.798.163	1.072.259.557.913
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(625.432.081.553)	(557.670.777.276)
227	2. Tài sản cố định vô hình		105.276.642	138.627.645
228	Nguyên giá		634.415.500	634.415.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(529.138.858)	(495.787.855)
240	III. Bất động sản đầu tư	11	1.032.337.147.499	1.106.609.766.006
241	1. Nguyên giá		1.436.161.944.531	1.450.000.477.976
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(403.824.797.032)	(343.390.711.970)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.346.874.368.583	4.200.690.443.958
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	4.346.874.368.583	4.200.690.443.958
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		9.258.374.393.238	9.091.352.524.812
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	7.643.107.827.483	7.325.314.972.101
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	533.452.089.041	527.569.500.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	14.2	(300.000.000)	(300.000.000)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	1.082.114.476.714	1.238.768.052.711
270	VI. Tài sản dài hạn khác		32.778.087.896	34.779.714.649
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		32.778.087.896	34.779.714.649
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		76.673.779.293.752	69.550.813.433.296

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (phân loại lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		48.750.802.707.615	42.824.969.616.173
310	I. Nợ ngắn hạn		13.567.237.218.170	11.947.551.940.878
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	706.621.566.788	595.318.890.965
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.703.764.984.930	1.572.487.859.345
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		72.495.997.950	72.495.997.950
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	742.509.515.299	684.669.531.915
315	5. Phải trả người lao động		3.642.244.111	684.382.624
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	3.692.865.700.080	3.302.903.092.606
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		10.860.443.337	3.596.724.744
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.476.423.227.932	3.414.983.517.519
321	9. Vay ngắn hạn	20	3.145.279.361.020	2.287.009.577.181
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.774.176.723	13.402.366.029
330	II. Nợ dài hạn		35.183.565.489.445	30.877.417.675.295
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	228.123.288	-
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		28.623.438.824	31.163.916.071
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	2.752.184.085.764	2.786.031.617.369
339	4. Vay dài hạn	20	30.678.489.830.823	26.320.865.263.227
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.723.088.042.784	1.738.404.910.666
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27.3	951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		27.922.976.586.137	26.725.843.817.123
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	27.922.976.586.137	26.725.843.817.123
411	1. Vốn cổ phần đã góp		9.417.547.590.000	9.417.547.590.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.417.547.590.000	9.417.547.590.000
412	2. Thặng dư vốn		5.163.224.570.000	5.163.224.570.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		3.324.832.200.000	3.324.832.200.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		18.065.405.873	11.653.545.524
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.022.158.005.578	6.883.868.092.749
420a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước		6.879.604.140.305	4.811.255.659.305
420b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		1.142.553.865.273	2.072.612.433.444
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.977.148.814.686	1.924.717.818.850
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		76.673.779.293.752	69.550.813.433.296

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2026



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025 (phân loại lại)	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (phân loại lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.187.288.759.647	1.347.287.386.541	5.111.910.086.988	4.906.091.321.479
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.187.288.759.647	1.347.287.386.541	5.111.910.086.988	4.906.091.321.479
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	1.464.607.972.013	520.703.406.565	2.539.851.977.400	2.355.927.926.014
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.722.680.787.634	826.583.979.976	2.572.058.109.588	2.550.163.395.465
21	6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	22.2	-	(42.958.428.249)	15.000.000.000	37.866.045.717
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	22.3	80.118.035.626	90.026.611.092	602.288.913.355	388.425.693.589
23	8. Chi phí tài chính	24	358.219.380.612	236.679.296.556	925.637.587.540	461.226.864.208
24	Trong đó: Chi phí đi vay		357.053.746.866	211.221.742.311	919.211.320.431	433.050.420.582
25	9. Chi phí bán hàng	25	144.889.736.157	67.488.988.918	173.088.311.867	118.072.787.188
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	85.638.247.034	139.729.358.190	350.238.910.028	385.767.762.567
27	11. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	14.1	19.640.018	(2.699.298.621)	11.210.043.987	66.446.560.561
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.214.071.099.475	427.055.220.534	1.751.592.257.495	2.077.834.281.369
31	13. Thu nhập khác	26	8.970.577.725	1.104.994.007	25.102.944.332	9.466.959.533
32	14. Chi phí khác	26	2.315.199.770	538.591.724	9.002.928.762	2.807.861.405
40	15. Lợi nhuận/(lỗ) khác		6.655.377.955	566.402.283	16.100.015.570	6.659.098.128
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.220.726.477.430	427.621.622.817	1.767.692.273.065	2.084.493.379.497
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	285.061.332.781	133.321.246.490	585.876.371.933	544.833.786.583
52	18. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.571.119.682	17.625.499.671	15.316.867.882	22.884.873.724

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.767.692.273.065	2.084.493.379.497
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		128.228.740.343	120.813.916.112
03	Dự phòng		-	3.967.533.928
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(608.248.857.021)	(408.088.351.572)
06	Chi phí đi vay	24	919.211.320.431	433.050.420.582
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.206.883.476.818	2.234.236.898.547
09	Tăng các khoản phải thu		(1.063.295.991.456)	(4.885.780.470.893)
10	Tăng hàng tồn kho		(8.342.237.083.391)	(11.241.544.251.671)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.859.762.127.416	(626.127.220.152)
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		13.721.877.520	(15.297.232.356)
14	Chi phí lãi vay đã trả		(2.251.626.791.977)	(439.242.197.914)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(689.134.017.887)	(242.004.023.469)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(7.265.926.402.957)	(15.215.758.497.908)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(263.290.118.270)	(172.363.111.422)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	25.430.946.025
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.696.780.000.000)	(2.803.281.809.397)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.694.305.000.000	858.290.815.634
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(712.000.000.000)	(1.145.395.409.864)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		250.000.000.000	17.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		212.362.847.014	282.987.578.067
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(515.402.271.256)	(2.936.930.990.957)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	4.162.185.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		7.786.607.376.539	17.050.656.885.101
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.229.322.375.291)	(207.610.434.780)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.557.285.001.248	21.005.231.450.321
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(3.224.043.672.965)	2.852.541.961.456
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		8.368.534.552.023	6.566.036.174.506
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	5.144.490.879.058	9.418.578.135.962

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 số 2300233993 do Sở Tài Chính thành phố Bắc Ninh cấp ngày 28 tháng 9 năm 2026.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát;
- ▶ Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD;
- ▶ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An;
- ▶ Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu;
- ▶ Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc;
- ▶ Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên;
- ▶ Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên;
- ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên;
- ▶ Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh;
- ▶ Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam;
- ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu;
- ▶ Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp;
- ▶ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam;
- ▶ Công ty TNHH Logistics A&E;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ;
- ▶ Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Vững bền; và
- ▶ Công ty Cổ phần KBC Hưng Yên.

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thành phố Bắc Ninh, Việt Nam và ba chi nhánh, gồm (1) chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, (2) chi nhánh Cần Thơ đăng ký tại số 64 đường B8, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, Việt Nam, (3) chi nhánh Thái Nguyên đăng ký tại khu dân cư số 2, xóm Úc Sơn, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 306 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 255).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 03 tháng 10 năm 2024.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100	96,46	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, Phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, phường An Phong, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Cù Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,82	Số 133 Đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
9	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	96,46	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	98,69	96,28	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất linh kiện điện tử
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vôi phun động cơ máy nông nghiệp
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98	94,35	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh	100	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, Xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
19	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	99	95,32	Tầng 3, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu	79	76,06	Tầng 4, Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Dịch vụ bảo vệ
21	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	90	90	Lầu 7, Tòa nhà Bưu điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam	100	100	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Logistics A&E	100	100	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Dịch vụ bưu chính
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	99	99	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Năng lượng Tái tạo Vững bền	100	96,46	Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội – Khu A, Phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Truyền tải và phân phối điện
26	Công ty Cổ phần KBC Hưng Yên	94,87	91,34	Nhà điều hành Cụm công nghiệp Kim Động, Cụm công nghiệp Kim Động, Xã Nguyễn Trãi, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Quản lý, vận hành và định hướng phát triển đội bóng đá

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

2.6 Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp (tiếp theo)

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

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh số 5.2).
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh số 5.2).
- Chi phí chờ phân bổ: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn.
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn.
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh số 14.2).
- Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư: Phân loại và trình bày lại các khoản mục liên quan trên báo cáo tình hình tài chính của Tập đoàn (Thuyết minh số 22.2).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá mua thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Tập đoàn dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, phải thu về cho vay và cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị mà Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư, và các khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("hợp đồng BCC") mà Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát đối với các hoạt động nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của báo cáo tình hình tài chính theo nguyên tắc sau.

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	29.818.013.106	38.786.758.519
Tiền gửi ngân hàng	449.803.309.026	899.687.167.051
Các khoản tương đương tiền (*)	4.664.869.556.926	7.430.060.626.453
TỔNG CỘNG	5.144.490.879.058	8.368.534.552.023

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)
Đầu tư ngắn hạn vào công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen		1.854.868.000.000		1.854.868.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết (*)	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		1.862.358.461.369		1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.772.454.269)		(6.772.454.269)

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	107.556.324.658	79.350.000.000
Phải thu cho vay và lãi cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.129.473.877.555	1.764.427.092.534
Phải thu cho vay và lãi cho vay ngắn hạn khác	3.880.349.302.919	3.116.390.656.833
TỔNG CỘNG	5.117.379.505.132	4.960.167.749.367
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(12.453.810.086)	(12.453.810.086)
Dài hạn		
Phải thu cho vay và lãi cho vay dài hạn khác	534.412.165.960	721.392.284.877
Phải thu về hợp tác kinh doanh dài hạn	547.702.310.754	517.375.767.834
TỔNG CỘNG	1.082.114.476.714	1.238.768.052.711

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu khách hàng	823.356.691.054	1.264.872.238.549
Phải thu bên liên quan	-	1.317.600
TỔNG CỘNG	823.356.691.054	1.264.873.556.149
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.356.367.950)	(106.356.367.950)
TỔNG CỘNG	717.000.323.104	1.158.517.188.199

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.193.330.481.082	1.651.736.010.664
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	2.299.050.473.506	1.721.973.222.978
Trả trước cho người bán khác	3.305.555.895.912	2.493.618.539.963
TỔNG CỘNG	6.797.936.850.500	5.867.327.773.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	500.000.000.000	-	-	-
Ban Quản lý Dự án đầu tư Xây dựng huyện Đức Hòa	175.135.317.449	-	166.810.547.992	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	196.934.220.707	-	159.965.092.934	-
Sở Tài chính tỉnh Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư)	16.144.200.000	-	16.144.200.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.341.616.165.662	-	1.873.525.178.520	-
Đặt cọc mua cổ phần	1.252.000.000.000	-	1.385.200.000.000	-
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	36.115.143.158	-	443.667.321.122	-
Phải thu khác	413.017.414.664	-	230.358.746.188	-
Phải thu khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	748.019.370.495	-	470.614.266.076	-
TỔNG CỘNG	5.678.981.832.135	-	4.746.285.352.832	-
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	122.831.294.486	-	74.499.850.558	-
TỔNG CỘNG	122.831.294.486	-	74.499.850.558	-

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Khu Đô thị và dịch vụ Trảng Cát	18.353.954.825.500	16.658.329.892.806
Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu	3.128.870.519.850	1.013.995.264.765
Dự án Khu công nghiệp Lộc Giang	2.296.498.480.515	1.818.761.452.488
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	2.241.588.155.139	851.025.610.942
Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh	1.474.481.681.222	1.191.398.918.140
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.138.044.791.343	1.123.809.766.172
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2	341.911.007.427	16.044.415.136
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	948.476.917.848	975.259.369.728
Dự án Khu công nghiệp Kim Thành 2	848.583.739.982	519.951.121.776
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	661.643.296.558	632.954.534.394
Dự án Khu công nghiệp Bình Giang	800.934.798.772	6.487.768.836
Dự án Nhà ở xã hội Trảng Duệ	422.589.895.716	487.619.454.707
Dự án Cụm Công nghiệp Đặng Lễ	291.403.620.141	159.406.033.231
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	277.274.582.086	276.366.909.401
Dự án Khu tái định cư Cụm Công nghiệp Tân Tập	253.357.012.850	232.964.726.637
Dự án Cụm Công nghiệp Kim Động	234.398.918.229	199.835.971.033
Dự án Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa	167.342.582.260	125.776.222.995
Dự án Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm	107.318.081.301	85.401.614.428
Dự án Khu nghỉ trang cát táng tập trung	410.755.291.822	61.312.977.747
Khác	1.015.936.625.667	636.425.715.475
TỔNG CỘNG	35.415.364.824.228	27.073.127.740.837

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	50.125.481.484	64.573.719.242
Thuế giá trị gia tăng	1.449.594.958	-
Khác	23.920.662.774	4.053.421.563
TỔNG CỘNG	75.495.739.216	68.627.140.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nhà xưởng (bao gồm
chi phí phát triển đất và
cơ sở hạ tầng)

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	1.450.000.477.976
- Giảm trong kỳ	(13.838.533.445)
Số cuối kỳ	1.436.161.944.531

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	343.390.711.970
- Tăng trong kỳ	74.272.618.507
- Giảm trong kỳ	(13.838.533.445)
Số cuối kỳ	403.824.797.032

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	1.106.609.766.006
Số cuối kỳ	1.032.337.147.499

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngày 30 tháng 9
năm 2026

Ngày 31 tháng 12
năm 2025

Trung tâm thương mại và văn phòng Láng Hạ	3.533.593.554.813	3.530.263.782.473
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	257.620.681.876	250.285.068.087
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	212.743.164.206	187.214.561.882
Trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	140.615.676.808	72.776.574.048
Nhà máy chế tạo Quảng Yên	41.959.184.000	41.959.184.000
Nhà máy điện tử Quảng Yên	82.634.492.023	76.641.090.800
Nhà máy nước thải mở rộng thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	22.640.478.073	20.153.411.805
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	55.067.136.784	21.396.770.863
TỔNG CỘNG	4.346.874.368.583	4.200.690.443.958

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.572,71 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	7.643.107.827.483	7.325.314.972.101
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	533.452.089.041	527.569.500.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(300.000.000)	(300.000.000)
TỔNG CỘNG		8.176.259.916.524	7.852.584.472.101

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ lợi ích	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh Xuân 2	(i)	22,72%	32.985.000	581.590.458.559	32.985.000	581.746.040.084
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	(ii)	37,20%	106.900.000	3.021.770.978.378	106.900.000	3.024.523.099.235
Công ty TNHH Saigontel Long An	(iii)	22,32%	-	158.937.990.258	-	163.957.947.869
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iv)	21,48%	31.793.846	552.814.183.005	31.793.846	542.148.130.292
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(v)	44,68%	69.650.000	2.601.829.992.347	9.250.000	2.286.289.280.425
Công ty Cổ phần Scanviwood	(vi)	34%	1.077.528	4.597.596.131	1.077.528	4.597.596.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế	(vii)	36,14%	13.113.700	721.566.628.805	13.113.700	722.052.878.065
TỔNG CỘNG				7.643.107.827.483		7.325.314.972.101

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2

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

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

(ii) Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn hội

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(iii) Công ty TNHH Saigontel Long An

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

Công ty này có trụ sở tại Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

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

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

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

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

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

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

(vi) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

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

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

Công ty này có trụ sở tại Tây Cánh Chân Mây, Xã Chân Mây - Lăng Cô, Thành phố Huế, Việt Nam.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn hội	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh xuân 2	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng
Giá trị đầu tư:						
Số đầu kỳ	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	2.611.246.600.000	583.000.000.000	208.000.000.000
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	712.000.000.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	(108.000.000.000)
Số cuối kỳ	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	2.611.246.600.000	583.000.000.000	812.000.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu kỳ	119.913.965.604	(11.042.052.131)	(2.607.003.869)	413.276.499.235	(1.253.959.916)	2.078.289.280.425
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	10.666.052.713	(5.019.957.611)	-	(2.752.120.857)	(155.581.525)	8.957.900.527
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	(297.417.188.605)
Số cuối kỳ	130.580.018.317	(16.062.009.742)	(2.607.003.869)	410.524.378.378	(1.409.541.441)	1.789.829.992.347
Phần bổ lợi thế thương mại:						
Số đầu kỳ	(160.227.726.386)	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(160.227.726.386)	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	542.148.130.292	163.957.947.869	4.597.596.131	3.024.523.099.235	581.746.040.084	2.286.289.280.425
Số cuối kỳ	552.814.183.005	158.937.990.258	4.597.596.131	3.021.770.978.378	581.590.458.559	2.601.829.992.347

11/27/ - 11/27/2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	406.569.500.000	406.569.500.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	126.882.589.041	121.000.000.000
TỔNG CỘNG	533.452.089.041	527.569.500.000

(*) Chi tiết Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Tỷ lệ lợi ích %	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
		Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6,90	7.590.000	339.000.000.000	7.590.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	0,67	1.000.000	25.000.000.000	1.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	0,59	10.693	1.069.300.000	10.693	1.069.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			406.569.500.000		406.569.500.000
Dự phòng giảm giá			(300.000.000)		(300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN			406.269.500.000		406.269.500.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả người bán khác	706.621.566.788	595.318.890.965
TỔNG CỘNG	706.621.566.788	595.318.890.965

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước tiền mua dự án nhà ở xã hội và thương mại	903.180.070.628	1.253.350.779.315
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	718.717.146.700	220.728.724.872
Trả trước tiền đặt cọc mua nhà xưởng	50.622.715.785	24.057.071.941
Các khoản khác	31.245.051.817	74.351.283.217
TỔNG CỘNG	1.703.764.984.930	1.572.487.859.345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	3.533.091.937	2.956.802.769
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	549.129.544.786	672.186.902.665
Thuế thu nhập cá nhân	5.609.539.225	2.077.449.046
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	184.237.339.351	7.448.377.435
TỔNG CỘNG	742.509.515.299	684.669.531.915

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	2.590.223.836.667	2.473.408.394.449
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.013.698.630	-
Chi phí lãi vay phải trả khác	911.275.964.887	713.705.866.620
Các chi phí phải trả khác	189.352.199.896	115.788.831.537
TỔNG CỘNG	3.692.865.700.080	3.302.903.092.606
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	228.123.288	-
TỔNG CỘNG	228.123.288	-

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Nhận chuyển nhượng vốn góp	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc	1.208.380.718.322	1.359.266.275.590
Các khoản phải trả, phải nộp khác	463.174.509.610	250.849.241.929
TỔNG CỘNG	3.476.423.227.932	3.414.983.517.519
Dài hạn		
Nhận đặt cọc	391.858.636.828	384.114.082.511
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.353.000.000.000	2.353.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.325.448.936	48.917.534.858
TỔNG CỘNG	2.752.184.085.764	2.786.031.617.369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (*)	2.513.330.361.020	1.110.126.799.403
Vay các đối tượng khác	486.949.000.000	189.830.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (***)	95.000.000.000	987.052.777.778
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 28)	50.000.000.000	-
	3.145.279.361.020	2.287.009.577.181
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (**)	30.101.714.876.158	26.320.865.263.227
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.500.000.000	-
Trái phiếu	569.274.954.665	-
TỔNG CỘNG	30.678.489.830.823	26.320.865.263.227

99
G
10
B
CP
58

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

B09a-DN/HN

20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	200.000.000.000	10,8	Gốc vay đáo hạn ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thừa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	60.000.000.000	12,2	Ngày trả nợ cuối cùng vào 17 tháng 5 năm 2030. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thừa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	93.282.343.322	11	Gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 12 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý	7 căn nhà xưởng thuộc Khu công nghiệp Quế Võ, Bắc Ninh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	7.500.000.000	11	Gốc vay đáo hạn vào ngày 07 tháng 08 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	2 nhà kho Logistics thuộc trung tâm Logistic Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ	24.000.000.000	7,7	Gốc vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 9 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Quyền sử dụng đất đối với thừa đất số 818, lô CT2 Khu đô thị thị trấn Nénh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ	48.800.000.000	10	Gốc vay đáo hạn vào ngày 28 tháng 5 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền với tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang thực hiện trên thừa đất số 814, 815, lô CT3, CT4.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ	2.850.000.000	9	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Gốc và lãi vay trả hàng quý	Toàn bộ máy móc, thiết bị, đồng sản và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhà máy xử lý nước thải Giai đoạn 3 tại KCN Quang Châu, cùng với toàn bộ nguồn thu và quyền lợi phát sinh từ dự án này
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	16.000.000.000	5	Gốc và lãi vay đáo hạn ngày 12 tháng 10 năm 2026	Các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc từ 1 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với tổng giá trị là 16.500.000.000 VNĐ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	80.000.000.000	10,5	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Chính Nghĩa
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	1.511.125.732	7,8	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 4 tháng 12 năm 2026	3 xe ô tô
	150.850.000	6,6	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Xe Toyota Fortuner

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	250.000.000.000	12	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
	85.000.000.000	9	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Một số cổ phiếu của Công ty và công ty con; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty và nhà đầu tư tại hai công ty con; toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại hai công ty con; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ; toàn bộ cổ phần và toàn bộ phần vốn góp tại một số Công ty con
	160.000.000.000	12	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ
	28.571.428.572	12	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	35.604.115.458	9,4 – 11,3	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2027. Gốc trả 3 tháng đến 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1. Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ: các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng
	80.493.060.009	10 – 12,3	Gốc vay đáo hạn ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Tràng Duệ 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tràng Cát và bảo lãnh của Công ty con.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.526.320.000	15,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trăng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
	151.670.000.000	12,2	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp phát sinh từ Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và tất cả các tài sản đã/đang và sẽ hình thành trong tương lai phục vụ cho hoạt động khai thác, đầu tư, kinh doanh của Dự án Khu Công Nghiệp Quế Võ và Dự án Khu công nghiệp Quế Vô mở rộng, tỉnh Bắc Ninh.
	173.859.294.688	10,7 – 12,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	
	204.370.409.097	10,2 – 12,2	Ngày trả nợ cuối cùng từ ngày 1 tháng 4 năm 2029 đến ngày 27 tháng 8 năm 2029. Gốc và lãi trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Đặng Lễ và Kim Động
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	600.000.000.000	10	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Phản vốn góp tại Công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Chi phí thu xếp khoản vay	(858.585.858)			
TỔNG CỘNG	2.513.330.361.020			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở Hà Nội	13.053.229.946.674	12,6	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát; Phản vốn góp tại Công ty con
	578.947.360.000	15,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
	227.495.000.000	12,2	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2029. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp mà Bên Thế Chấp có được phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và tất cả các tài sản đã/đang và sẽ hình thành trong tương lai thuộc/ để phục vụ cho hoạt động khai thác, đầu tư, kinh doanh của Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh.
	1.529.368.140.167	10 – 12,3	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Trảng Duyệt 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Trảng Cát và bảo lãnh của Công ty con
	410.605.471.304	10,2 – 12,2	Ngày trả nợ cuối cùng từ ngày 1 tháng 4 năm 2029 đến ngày 27 tháng 8 năm 2029. Gốc và lãi trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Đường Lê và Kim Động
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	180.000.000.000	12,2	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duyệt, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	933.055.425.542	11	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 14 tháng 3 năm 2033. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ các quyền tài sản gắn liền với Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2 gồm các khoản phải thu, đền bù hoặc bồi thường hoặc lợi ích mà Bên Thế Chấp nhận được từ quyền sử dụng đất và quyền tài sản gắn liền với đất.
	356.500.000.000	8,65	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản và đồng sản tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn;
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.586.885.790.813	9,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 10 năm 2031. Gốc và lãi vay trả 6 tháng 1 lần	Quyền tài sản của dự án NOXH Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	164.961.036.278	10,5	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Tài sản hiện có hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Lộc Giang;
	120.000.000.000	11,8	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 7 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Vấn bản cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty và công ty con
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	179.125.248.069	7	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18 tháng 11 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Chính Nghĩa
	109.980.159.669	7	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Toàn bộ các tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư xây dựng khu nghĩa trang cát táng tập trung tại xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	59.301.863.030	11,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19 tháng 7 năm 2040. Lãi vay trả hàng quý	Quyền phát sinh từ các căn hộ thuộc các tòa CT4, CT9, CT10 của dự án Nhà ở xã hội Trảng Duệ
				Quyền phát sinh từ các căn hộ thuộc các tòa CT2, CT3, CT7, CT8 của dự án Nhà ở xã hội Trảng Duệ
				Toàn bộ tài sản bao gồm quyền sử dụng đất, qải sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất, máy móc thiết bị, động sản thuộc dự án, các quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khởi nhà phục vụ Trung tâm Hội nghị Tỉnh Hưng Yên; Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTPC



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

(***) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngõ Quyền	26.652.098.088	11	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 15 tháng 12 năm 2027. Gốc vay trả 3 tháng 1 một lần	7 căn nhà xưởng tại Khu công nghiệp Quế Võ, Bắc Ninh
	12.522.379.423	11	Gốc vay đáo hạn vào ngày 07 tháng 08 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	2 nhà kho Logistics thuộc trung tâm Logistic Trảng Duệ
	149.965.020.664	11	Gốc vay đáo hạn ngày 31 tháng 1 năm 2029. Lãi trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ nguồn thu và các khoản tiền khác của Công ty con phát sinh từ dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
	664.100.199.669	11	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2033. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành, toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Bình Giang, thành phố Hải Phòng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – KCN Quế Võ	3.700.000.000	9	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ máy móc, thiết bị, động sản và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhà máy xử lý nước thải Giai đoạn 3 tại KCN Quang Châu, cùng với toàn bộ nguồn thu và quyền lợi phát sinh từ dự án này

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	71.000.000.000	11	Không phải trả gốc trước ngày 31 tháng 12 năm 2027, thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh đối với căn hộ/diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác và các quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác của DA ĐT XD HTKT và công trình CT4 khu TMDV-05, thuộc KĐT Bắc Sông Cẩm, P. Thủy Nguyên, TP Hải Phòng.
	361.618.604.014	11	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng một lần	Các quyền tài sản gắn liền với dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 1 (190 ha)
	219.754.321.473	7,7	Gốc vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 9 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 818, lô CT2 KĐT thị trấn Nénh
	269.219.240.061	10	Gốc vay đáo hạn ngày 28 tháng 5 năm 2032. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền với tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang thực hiện trên thửa đất số 814, 815, lô CT3, CT4.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	550.000.000.000	12	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
	260.000.000.000	12	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ
	92.857.142.856	12	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc
	1.215.000.000.000	9	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Một số cổ phiếu của Công ty và công ty con; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty và nhà đầu tư tại hai công ty con; toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại hai công ty con; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ; toàn bộ cổ phần và toàn bộ phần vốn góp tại một số Công ty con

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2026 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Hình thức đảm bảo
			Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 8 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	565.687.500	6,6			Xe Toyota Fortuner
	671.348.344.971	9,8			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	236.141.463.800	6			Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Kim Thành 2
	36.114.530.200	10,8			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	5.360.000.000.000	10			Toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ
Chi phí thu xếp khoản vay	(29.646.732.828)				
TỔNG CỘNG	30.101.714.876.158				

(***) Trái phiếu phát hành

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCL12601	Trái phiếu doanh nghiệp Chi phí phát hành trái phiếu	7.000	100.000.000	700.000.000.000 (35.725.045.335)	12	Ngày 20 tháng 8 năm 2029	Cổ phiếu Công ty con
TỔNG CỘNG				664.274.954.665			

Trong đó:

- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
- Trái phiếu phải thanh toán dài hạn

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
Kỳ trước		Vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
		Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn			
Số đầu kỳ		7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	3.324.832.200.000	2.223.693.823	20.644.906.133.551
	- Tăng trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	4.162.185.000.000
	- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	(990.000.000)	-	-	(306.310.000.001)
Số cuối kỳ		9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	3.324.832.200.000	1.851.514.349.981	26.063.325.600.188
Kỳ này		9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	3.324.832.200.000	1.924.717.818.850	26.725.843.817.123
	- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	54.578.903.741	1.197.132.769.014
	- Trích quỹ	-	-	-	(2.147.907.905)	-
	Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	3.324.832.200.000	1.977.148.814.686	27.922.976.586.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-
Thặng dư vốn	5.163.224.570.000	5.163.224.570.000	-	5.163.224.570.000	5.163.224.570.000	-
TỔNG CỘNG	14.580.772.160.000	14.580.772.160.000	-	14.580.772.160.000	14.580.772.160.000	-

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Tăng trong kỳ	-	1.741.500.000.000
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

21.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	941.754.759	9.417.547.590.000	941.754.759	9.417.547.590.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	941.754.759	9.417.547.590.000	941.754.759	9.417.547.590.000
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	941.754.759	9.417.547.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	941.754.759	9.417.547.590.000	941.754.759	9.417.547.590.000
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	941.754.759	9.417.547.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2025: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	5.111.910.086.988	4.906.091.321.479
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	3.293.265.777.014	3.680.523.677.360
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.214.103.972.857	696.472.062.823
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	422.483.323.530	354.368.643.148
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	180.254.925.290	174.666.418.148
Doanh thu khác	1.802.088.297	60.520.000
Doanh thu thuần	5.111.910.086.988	4.906.091.321.479

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư	15.000.000.000	132.620.706.300
Giá vốn bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(94.754.660.583)
TỔNG CỘNG	15.000.000.000	37.866.045.717

22.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi chuyển nhượng cổ phần	344.582.811.395	-
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	236.376.674.700	381.326.129.116
Doanh thu tài chính khác	21.329.427.260	7.099.564.473
TỔNG CỘNG	602.288.913.355	388.425.693.589

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	1.208.416.922.521	1.468.998.272.850
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.057.155.910.579	609.436.738.364
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	193.018.608.248	189.126.666.874
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	81.246.438.296	88.316.670.374
Giá vốn khác	14.097.756	49.577.552
TỔNG CỘNG	2.539.851.977.400	2.355.927.926.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	897.530.578.306	418.237.920.582
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.680.742.125	14.812.500.000
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư tài chính	1.075.564.100	(1.180.633.341)
Chi phí tài chính khác	5.350.703.009	29.357.076.967
TỔNG CỘNG	925.637.587.540	461.226.864.208

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	165.804.827.357	108.017.482.242
Chi phí nhân viên bán hàng	6.156.963.959	4.687.685.999
Khác	1.126.520.551	5.367.618.947
TỔNG CỘNG	173.088.311.867	118.072.787.188
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	182.284.648.716	135.557.173.552
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.135.696.149	88.826.407.768
Chi phí khấu hao TSCĐ	20.131.041.028	19.385.463.287
Chi phí tài trợ	11.932.639.239	93.412.454.206
Khác	58.754.884.896	48.586.263.754
TỔNG CỘNG	350.238.910.028	385.767.762.567

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác		
Thu tiền phạt, thanh lý hợp đồng	13.367.405.061	6.852.129.044
Thu nhập khác	11.735.539.271	2.614.830.489
TỔNG CỘNG	25.102.944.332	9.466.959.533
Chi phí khác		
Tiền phạt hành chính, chậm nộp thuế	4.103.001.954	1.302.106.497
Tiền ủng hộ, tài trợ	399.559.884	491.217.500
Chi phí khác	4.500.366.924	1.014.537.408
TỔNG CỘNG	9.002.928.762	2.807.861.405

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Đối với hoạt động đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội Evergreen Bắc Giang và Dự án Nhà ở xã hội Trảng Duệ - Hải Phòng, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong kỳ này cho hoạt động này;
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất áp dụng cho kỳ này là 5%.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	585.876.371.933	544.833.786.583
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(15.316.867.882)	(22.884.873.724)
TỔNG CỘNG	570.559.504.051	521.948.912.859

30/09/2026
CHỖ
CHỮ
KÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Kỳ này Kỳ trước

Lợi nhuận thuần trước thuế	1.767.692.273.065	2.084.493.379.497
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	28.450.560.456	61.961.175.001
Lãi vay vượt 30% EBITDA theo ND 132/2020/ND-CP	539.154.839.371	434.044.762.054
Phân trích khấu hao tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng/xe đối với ô tô chở người từ 9 chỗ ngồi trở xuống	6.584.377.412	2.441.529.075
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	412.578.409.118	134.195.879.588
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ trước phải chịu thuế kỳ này	65.261.993.220	125.582.150.167
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	297.417.188.605	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	-	(50.379.461.553)
Lãi từ công ty liên kết	(11.210.043.988)	(66.446.560.561)
Dự phòng cho công ty liên kết	(234.760.332.200)	(512.167.269)
Dự phòng cho công ty con	(566.149.406)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ kỳ trước	2.870.603.115.653	2.725.380.685.999
Trong đó:		
Lãi/(lỗ) trước thuế của công ty mẹ	1.426.605.513.397	346.643.328.592
Lỗ trước thuế của các chi nhánh công ty mẹ	(3.378.899.164)	(2.410.684.939)
Lợi nhuận trước thuế của công ty con	1.396.800.261.026	2.301.607.862.751
Lỗ của công ty con	(14.685.752.826)	(46.041.970.572)
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	65.261.993.220	125.582.150.167
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	2.870.603.115.653	2.725.380.685.999
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	585.876.371.933	544.833.786.583
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	672.224.259.106	203.408.295.616
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(64.573.719.242)	(80.477.240.006)
Điều chỉnh thuế trích lập (thừa)/thiếu các kỳ trước	(5.351.474.167)	3.049.224
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả	(37.356.441)	-
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ	-	(7.306.975.179)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(689.134.017.887)	(242.004.023.469)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	499.004.063.302	418.456.892.769
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 17)	549.129.544.786	493.352.892.709
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 9)	(50.125.481.484)	(74.895.999.940)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Tạm nộp thuế TNDN 1%	-	-	-	(13.182.842.244)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	88.150.590.938	90.415.060.174	(2.264.469.236)	(1.230.166.584)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	620.725.131.898	620.725.131.898	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	1.014.212.319.948	1.027.264.718.594	(13.052.398.646)	(8.471.864.896)
	1.723.088.042.784	1.738.404.910.666		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(15.316.867.882)	(22.884.873.724)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ các kỳ trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 36.901.159.737 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 22.215.406.911 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 với Tập đoàn:

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2026 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Ngày 30 tháng 9	Ngày 31 tháng 12
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	năm 2026	năm 2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Gốc và lãi cho vay	632.934.637.217	614.622.998.674
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Gốc và lãi cho vay	36.454.623.513	35.330.737.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Gốc và lãi cho vay	1.484.465.752	2.394.438.355
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Gốc và lãi cho vay	57.027.367.128	491.789.208.223
Công ty TNHH Saigontel Long An	Gốc và lãi cho vay	178.793.095.896	246.646.457.536
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Gốc và lãi cho vay	222.779.688.049	373.643.252.324
		1.129.473.877.555	1.764.427.092.534
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	81.349.166.832	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	674.777.000	674.777.000
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Tạm ứng	901.905.201	779.305.201
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Tạm ứng	620.972.055	620.972.055
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Phải thu khác	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Đặt cọc mua cổ phần	353.000.000.000	353.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Tạm ứng lãi hợp tác kinh doanh	307.483.337.587	112.050.000.000
		748.019.370.495	470.614.266.076
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Hợp tác kinh doanh	2.353.000.000.000	2.353.000.000.000
		2.353.000.000.000	2.353.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chi phí lãi vay	2.013.698.630	-
		2.013.698.630	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	50.000.000.000	-
		50.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Ngày 30 tháng 9	Ngày 31 tháng 12
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	năm 2026	năm 2025
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Vay dài hạn	7.500.000.000	-
		7.500.000.000	-

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.142.553.865.273	1.495.220.717.838
Ảnh hưởng suy giảm		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.142.553.865.273	1.495.220.717.838
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	941.754.759	830.758.056
Ảnh hưởng suy giảm		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	941.754.759	830.758.056
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.213	1.800
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.213	1.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

30.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

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

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

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

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 2.031.670,2 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.849.603,6 m², trong đó, có 331.489,3 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 1.518.114,3 m² chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

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

230
TỔN
PHÁT
K
THÀNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng, Khu nhà ở xã hội Thị trấn Nénh và Khu nhà ở xã hội Tràng Duệ, Cụm công nghiệp Kim Động, Cụm công nghiệp Đặng Lễ, Cụm công nghiệp Chính Nghĩa và các dự án khác với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 9.645 tỷ VNĐ.

30.2 Cam kết góp vốn

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn chưa góp đủ vốn vào công ty con này.

30.3 Tranh chấp

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

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

2339
CÔNG
TRIỆU
NH B
-CTCP
PHỐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

31. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (trích lược)

	Số báo cáo trước đây	Phân loại lại	Số liệu phân loại lại
	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.038.712.027.779	(132.620.706.300)	4.906.091.321.479
Giá vốn hàng bán	2.450.682.586.597	(94.754.660.583)	2.355.927.926.014
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	37.866.045.717	37.866.045.717

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên, công ty con của Công ty, đã thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển TPM360 ("Công ty TPM360") với số tiền 332.000.000.000 VND, tương ứng 27,67% vốn điều lệ của Công ty TPM360. Theo đó, Công ty TPM360 trở thành công ty liên kết của Công ty.

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026