

Số: 1703/2026/KBC-CK
No: 1703/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 17 tháng 03 năm 2026
Bac Ninh, March 17, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 như sau:

Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on the Audited Financial Statements of the year 2025 as follows:

- Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 / *The audited separate financial statements of the year 2025;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 / *The audited consolidated financial statements of the year 2025;*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/03/2026 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn> / *This information has been published on the company's website since March 17, 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

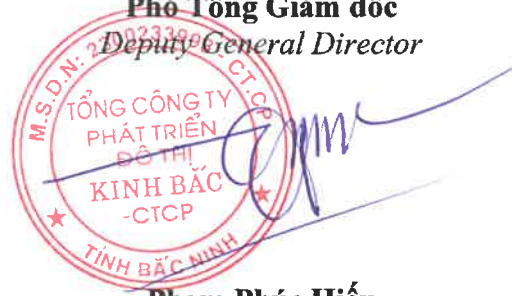
**ON BEHALF OF KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING
CORPORATION**

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



Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo kiểm toán độc lập

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 48

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

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

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

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm / miễn nhiệm
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên	
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập	
Ban Kiểm soát	Chức vụ	
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban	
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2025
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 3 tháng 10 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo các quy định trên trong việc trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 2300233993
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

Báo cáo kiểm toán độc lập

về báo cáo tài chính riêng của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Số 25-11-045-5

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("Công ty"), được lập ngày 9 tháng 3 năm 2026, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cùng với bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, như được trình bày từ trang 5 đến trang 48.

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

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trên báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán thực hiện bởi Ban Tổng Giám đốc cũng như việc đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, bao gồm cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)


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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026


Trần Anh Văn
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán Số: 3109-2025-068-1
Kiểm toán viên

Bảng cân đối kế toán riêng

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	6.421.039.397.054	11.376.342.676.917
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	298.639.326.799	5.778.789.095.834
Tiền		111	298.639.326.799	109.213.753.369
Các khoản tương đương tiền		112	-	5.669.575.342.465
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	120	1.857.786.007.100	1.857.801.615.950
Chứng khoán kinh doanh	6.1	121	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	122	(6.772.454.269)	(6.756.845.419)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	123	2.200.000.000	2.200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	2.306.065.068.508	1.815.701.471.856
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	131	463.191.238.752	124.249.580.029
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	132	1.294.530.851.639	1.579.380.857.954
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10	135	500.000.000	800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	11	136	555.176.958.767	118.605.014.523
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	137	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
Hàng tồn kho	12	140	1.873.847.232.762	1.794.128.201.791
Hàng tồn kho		141	1.873.847.232.762	1.794.128.201.791
Tài sản ngắn hạn khác		150	84.701.761.885	129.922.291.486
Chi phí trả trước ngắn hạn	13	151	59.670.707.239	59.255.922.454
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	22.429.286.041	70.664.369.032
Thuế và các khoản khác phải thu từ Nhà nước	20	153	2.601.768.605	2.000.000

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Tài sản dài hạn		200	31.371.413.049.507	19.521.804.725.893
Các khoản phải thu dài hạn		210	418.453.622.525	428.440.396.552
Phải thu dài hạn khác	11	216	418.453.622.525	428.440.396.552
Tài sản cố định		220	135.855.378.599	155.751.648.556
Tài sản cố định hữu hình	15	221	135.855.378.599	155.751.648.556
- Nguyên giá		222	400.962.915.315	396.470.474.300
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(265.107.536.716)	(240.718.825.744)
Tài sản cố định vô hình		227	-	-
- Nguyên giá		228	36.958.000	36.958.000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(36.958.000)	(36.958.000)
Bất động sản đầu tư	16	230	72.833.502.118	89.270.243.644
- Nguyên giá		231	172.985.045.000	172.985.045.000
- Giá trị hao mòn lũy kế		232	(100.151.542.882)	(83.714.801.356)
Tài sản dở dang dài hạn		240	356.192.054.829	340.715.282.283
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	242	356.192.054.829	340.715.282.283
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18	250	30.346.777.176.100	18.494.078.262.578
Đầu tư vào công ty con	18.1	251	29.211.678.294.000	17.306.118.294.000
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	18.2	252	798.666.491.074	805.666.491.074
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.3	253	406.569.500.000	424.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2, 18.3	254	(70.137.108.974)	(42.206.722.496)
Tài sản dài hạn khác		260	41.301.315.336	13.548.892.280
Chi phí trả trước dài hạn	13	261	41.301.315.336	13.548.892.280
Tổng tài sản		270	37.792.452.446.561	30.898.147.402.810

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	21.187.213.192.263	18.489.291.356.573
Nợ ngắn hạn		310	5.752.412.518.021	3.454.544.931.859
Phải trả người bán ngắn hạn	19	311	116.651.934.917	96.302.096.228
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	4.940.688.723	4.814.387.260
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	313	144.179.940.219	13.752.873.123
Phải trả người lao động		314	293.614.903	114.728.033
Chi phí phải trả ngắn hạn	21	315	637.364.171.773	689.532.985.698
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	2.271.649.500	3.603.299.660
Phải trả ngắn hạn khác	22	319	2.930.119.428.877	2.372.159.733.051
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	320	1.912.267.709.776	269.941.449.473
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	4.323.379.333	4.323.379.333
Nợ dài hạn		330	15.434.800.674.242	15.034.746.424.714
Chi phí phải trả dài hạn	21	333	507.852.762.396	540.540.029.977
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	20.476.910.250	22.748.559.750
Phải trả dài hạn khác	22	337	1.446.592.685.922	5.995.930.164.602
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	338	13.427.453.804.392	8.442.270.918.103
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	341	31.472.543.320	32.304.784.320
Dự phòng phải trả dài hạn		342	951.967.962	951.967.962
Vốn chủ sở hữu		400	16.605.239.254.298	12.408.856.046.237
Vốn chủ sở hữu	24	410	16.605.239.254.298	12.408.856.046.237
Vốn góp của chủ sở hữu		411	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	25	411a	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Thặng dư vốn cổ phần	25	412	5.162.693.570.000	2.742.998.570.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	2.223.693.823	2.223.693.823
Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối		421	2.022.774.400.475	1.987.586.192.414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a	1.987.586.192.414	1.973.190.292.483
- LNST chưa phân phối năm nay		421b	35.188.208.061	14.395.899.931
Tổng nguồn vốn		440	37.792.452.446.561	30.898.147.402.810

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Lưu Phương Mai
Người lập

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	01	1.469.242.643.438	884.851.896.857
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	1.469.242.643.438	884.851.896.857
Giá vốn hàng bán	27, 32	11	(400.443.222.692)	(310.673.106.930)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	1.068.799.420.746	574.178.789.927
Doanh thu hoạt động tài chính	28	21	454.101.857.761	179.885.104.480
Chi phí tài chính	29	22	(1.013.449.711.716)	(377.315.428.523)
- Trong đó: chi phí lãi vay		23	(918.946.081.619)	(579.478.081.548)
Chi phí bán hàng	30, 32	25	(76.308.819.129)	(16.247.830.248)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31, 32	26	(255.966.854.642)	(222.929.392.888)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	177.175.893.020	137.571.242.748
Thu nhập khác		31	719.690.901	245.245.716
Chi phí khác		32	(69.562.894)	(107.058.008.732)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác		40	650.128.007	(106.812.763.016)
Lợi nhuận kế toán trước thuế		50	177.826.021.027	30.758.479.732
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	51	(143.470.053.966)	(17.194.820.801)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	52	832.241.000	832.241.000
Lợi nhuận sau thuế TNDN		60	35.188.208.061	14.395.899.931

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Lưu Phương Mai
Người lập

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	177.826.021.027	30.758.479.732
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		02	41.511.856.134	41.911.400.420
Thay đổi các khoản dự phòng		03	27.945.995.328	(212.924.426.093)
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(453.973.437.413)	(179.584.729.021)
Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu		06	938.696.081.619	586.280.859.326
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
		08	732.006.516.695	266.441.584.364
Thay đổi các khoản phải thu		09	(449.256.284.205)	5.337.679.573.372
Thay đổi hàng tồn kho		10	(79.719.030.971)	(25.637.543.879)
Thay đổi các khoản phải trả		11	(4.013.848.040.062)	5.591.258.638.411
Thay đổi chi phí trả trước		12	(28.167.207.841)	(7.770.325.157)
Tiền lãi vay đã trả		14	(964.536.550.242)	(1.314.505.426.812)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(13.400.000.000)	(187.871.643.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	(4.816.920.596.626)	9.659.594.857.239
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		21	(21.032.232.380)	(33.046.652.528)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	545.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(6.000.000.000)	(5.760.573.195.121)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24	6.300.000.000	5.760.573.195.121
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	(11.905.560.000.000)	(5.628.209.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	358.300.000.000	339.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	134.273.913.379	173.067.744.843
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	(11.433.173.319.001)	(5.149.187.907.685)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		31	4.162.185.000.000	-
Tiền thu từ đi vay		33	13.012.716.589.976	3.601.808.899.116
Tiền trả nợ gốc vay		34	(6.404.957.443.384)	(2.347.778.522.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	10.769.944.146.592	1.254.030.376.926
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50	(5.480.149.769.035)	5.764.437.326.480
Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	60	5.778.789.095.834	14.351.769.354
Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	70	298.639.326.799	5.778.789.095.834



Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Lưu Phương Mai
Người lập

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025 để tăng vốn điều lệ từ 7.676.047.590.000 VNĐ lên 9.417.547.590.000 VNĐ. Ngày 15 tháng 7 năm 2025, Công ty nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 23 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp để cập nhật địa chỉ của trụ sở chính của Công ty.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 24 công ty con sau (31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty):

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100,00	100,00	Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100,00	100,00	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51,00	51,00	Số 100 phố An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	98,69	96,28	Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	(i)	(i)	LK 28 Đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp (ii)	90,00	90,00	Lầu 7, Tòa Nhà Bưu Điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam (iii)	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Logistics A&E (iv)	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ bưu chính

II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp

1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100,00	72,82	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	100,00	96,46	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100,00	89,26	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60,00	57,42	Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65,00	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vôi phun động cơ máy nông nghiệp

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98,00	94,35	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh (v)	100,00	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam (vi)	99,00	95,32	Tầng 3, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu (vii)	79,00	76,06	Tầng 4, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ
12	Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ (viii)	99,00	99,00	Số 1A Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

- (i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập vào năm 2021. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 37.2.
- (ii) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp được đăng ký thành lập trong tháng 9 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 37.2.
- (iii) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam được đăng ký thành lập vào năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này. Chi tiết giao dịch này được trình bày tại Thuyết minh 18.1.
- (iv) Công ty TNHH Logistics A&E được đăng ký thành lập vào năm 2020. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này. Chi tiết giao dịch này được trình bày tại Thuyết minh 18.1.
- (v) Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh được đăng ký thành lập ngày 24 tháng 2 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc sở hữu 100%.
- (vi) Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 7 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên sở hữu 99%.
- (vii) Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu được đăng ký thành lập ngày 16 tháng 10 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên sở hữu 79%.
- (viii) Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 6 năm 2006. Công ty này được sở hữu bởi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam với tỷ lệ 49% và Công ty TNHH Logistics A&E với tỷ lệ 50%.

Ngoài ra, Công ty cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 18.2.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 255 có nhân viên (31 tháng 12 năm 2024: 226 nhân viên).

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bởi Ban Tổng Giám đốc phù hợp với yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan và được trình bày riêng biệt.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, đầu tư vào các công ty con được hạch toán theo giá vốn như được trình bày tại Thuyết minh 4 - Chính sách kế toán áp dụng.

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 Tỷ giá hối đoái

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

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

4.5 Các khoản phải thu

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

4.6 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên cho đến khi đáo hạn. Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

4.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

4.8 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

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

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

4.9 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

Giá trị khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ không trích khấu hao kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 theo Thông tư 200. Tổn thất giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn giá trị của bất động sản đầu tư bị giảm so với giá trị thị trường và khoản tổn thất có thể xác định đáng tin cậy. Khoản tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm. Khi Bất động sản đầu tư tăng giá trở lại sau khi ghi nhận tổn thất thì được hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Chi phí trả trước

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

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

Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng

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

Phí thu xếp khoản vay

Phí thu xếp khoản vay là các chi phí cần thiết để vay vốn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn vay của các khoản vay.

Công cụ dụng cụ

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

4.12 Thuê hoạt động

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

4.13 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

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

4.14 Nợ phải trả và chi phí trích trước

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

4.15 Chi phí đi vay

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

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

4.16 Các khoản dự phòng nợ phải trả

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

4.17 Lợi ích nhân viên

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

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

4.18 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

4.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

4.20 Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

4.21 Doanh thu

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Thu nhập cổ tức

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

Lãi tiền gửi và cho vay

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

4.22 Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

4.24 Các bên liên quan

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

4.25 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.26 Các sự kiện tiềm tàng

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

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

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

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

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	30.632.117.801	28.171.088.554
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	268.007.208.998	81.042.664.815
	298.639.326.799	109.213.753.369
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn	-	5.669.575.342.465
	298.639.326.799	5.778.789.095.834

6. Các khoản đầu tư tài chính

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(6.772.454.269)	7.490.461.369	(6.756.845.419)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
	1.862.358.461.369	(6.772.454.269)	1.862.358.461.369	(6.756.845.419)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn (Thuyết minh 22).

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất là 4,1%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 4,1%/năm).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Công ty TNHH Bể mặt Chính xác Foxconn	-	-	96.053.324.643	-
Công ty TNHH Sembcorp Integrated Hub Bắc Ninh IV	381.303.371.834	-	-	-
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Yili Việt Nam	21.541.678.834	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	60.346.188.084	(6.833.980.650)	28.196.255.386	(6.833.980.650)
	463.191.238.752	(6.833.980.650)	124.249.580.029	(6.833.980.650)

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	VNĐ		VNĐ	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	804.643.947.997		1.270.360.605.939	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	375.812.886.743		293.238.813.689	
Các khoản trả trước cho người bán khác	114.074.016.899		15.781.438.326	
	1.294.530.851.639		1.579.380.857.954	

- (i) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 35) và các bên khác.

9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	(6.833.980.650)	6.833.980.650	(6.833.980.650)
Công ty Cổ phần Việt Nhật	6.833.980.650	(6.833.980.650)	6.833.980.650	(6.833.980.650)
Phải thu về cho vay	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
	7.333.980.650	(7.333.980.650)	7.333.980.650	(7.333.980.650)

10. Phải thu về cho vay

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	-	-	300.000.000	-
	500.000.000	(500.000.000)	800.000.000	(500.000.000)

11. Các khoản phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải thu các bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên (i)	66.821.653.119	56.804.382.013
- Ông Phan Minh Toàn Thứ	17.402.427.000	17.106.527.000
- Các đối tượng khác	49.419.226.119	39.697.855.013
Phải thu tiền đặt cọc, ký quỹ UBND tỉnh Bắc Ninh (ii)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu tiền đặt cọc, ký quỹ (iii)	12.851.128.404	13.051.128.404
Phải thu tiền tạm ứng giải phóng mặt bằng (iv)	442.333.974.555	-
Phải thu khác	9.244.488.584	24.892.962.286
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 35)	4.485.714.105	4.416.541.820
	555.176.958.767	118.605.014.523
Dài hạn		
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (v)	-	412.407.864.125
Phải thu khác	845.758.400	16.032.532.427
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 35) (v)	417.607.864.125	-
	418.453.622.525	428.440.396.552
	973.630.581.292	547.045.411.075

- (i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Công ty.
- (ii) Theo Biên bản hợp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Ninh và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ tiền thuê đất cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng KCN Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,4 tỷ VNĐ từ nguồn ngân sách tỉnh và dự kiến sẽ được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải KCN Quế Võ.
- (iii) Chủ yếu là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng: Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp; khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- (iv) Chủ yếu là các khoản tạm ứng phục vụ đền bù giải phóng mặt bằng Khu Công nghiệp Quế Võ Mở rộng 2.
- (v) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và các biên bản thỏa thuận liên quan nhằm phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ ("Dự án"). Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ đã trở thành công ty con của Công ty nên số dư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày tại dòng "Phải thu khác các bên liên quan – Dài hạn."

12. Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.123.809.766.172	-	1.119.329.422.009	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	632.954.534.394	-	674.702.179.625	-
Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới				
Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng	85.401.614.428	-	-	-
Các dự án khác	31.681.317.768	-	96.600.157	-
	1.873.847.232.762	-	1.794.128.201.791	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hàng tồn kho với giá trị khoảng 632,9 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 674,7 tỷ VNĐ) thuộc Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và 85,4 tỷ (31 tháng 12 năm 2024: không) thuộc Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 23.

13. Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	59.181.682.347	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	489.024.892	74.240.107
	59.670.707.239	59.255.922.454
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	9.072.315.980	12.625.389.082
Phí thu xếp khoản vay	30.360.333.333	-
Công cụ và dụng cụ	1.868.666.023	923.503.198
	41.301.315.336	13.548.892.280
	100.972.022.575	72.804.814.734

14. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền khoảng 7,89 tỷ VNĐ (2024: khoảng 6,62 tỷ VNĐ). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng của Công ty.

15. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá						
1 tháng 1 năm 2025	274.158.171.018	9.091.787.612	82.559.384.042	29.872.749.810	788.381.818	396.470.474.300
Mua trong năm	-	-	3.999.695.274	648.333.334	-	4.648.028.608
Thanh lý	-	-	(686.403.636)	-	-	(686.403.636)
Chuyển từ xây dựng cơ bản (Thuyết minh 17)	530.816.043	-	-	-	-	530.816.043
31 tháng 12 năm 2025	274.688.987.061	9.091.787.612	85.872.675.680	30.521.083.144	788.381.818	400.962.915.315
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2025	(171.882.994.726)	(6.859.006.408)	(40.971.827.126)	(20.216.615.666)	(788.381.818)	(240.718.825.744)
Khấu hao trong năm	(14.622.174.907)	(482.843.052)	(7.005.896.892)	(2.964.199.757)	-	(25.075.114.608)
Thanh lý	-	-	686.403.636	-	-	686.403.636
31 tháng 12 năm 2025	(186.505.169.633)	(7.341.849.460)	(47.291.320.382)	(23.180.815.423)	(788.381.818)	(265.107.536.716)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2025	102.275.176.292	2.232.781.204	41.587.556.916	9.656.134.144	-	155.751.648.556
31 tháng 12 năm 2025	88.183.817.428	1.749.938.152	38.581.355.298	7.340.267.721	-	135.855.378.599

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 23.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 139,9 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 126,4 tỷ VNĐ).

16. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá

1 tháng 1 năm 2025	172.985.045.000
31 tháng 12 năm 2025	172.985.045.000

Giá trị hao mòn lũy kế

1 tháng 1 năm 2025	(83.714.801.356)
Khấu hao trong năm	(16.436.741.526)
31 tháng 12 năm 2025	(100.151.542.882)

Giá trị còn lại

1 tháng 1 năm 2025	89.270.243.644
31 tháng 12 năm 2025	72.833.502.118

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

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Số dư đầu năm	340.715.282.283	160.498.719.196
Tăng trong năm	463.805.193.867	330.338.120.588
Kết chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 15)	(530.816.043)	(143.661.482)
Kết chuyển sang Hàng tồn kho	(447.797.605.278)	(142.999.514.724)
Xóa sổ các dự án không tiếp tục triển khai	-	(6.978.381.295)
Số dư cuối năm	356.192.054.829	340.715.282.283
Trong đó:		
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (i)	187.214.561.882	166.218.656.815
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	145.085.068.087	141.766.924.174
Dự án khác	23.892.424.860	32.729.701.294
	356.192.054.829	340.715.282.283

- (i) Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh hiện đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 23.
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

18.1 Đầu tư vào các công ty con

	Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng cổ phiếu	31 tháng 12 năm 2025		Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng cổ phiếu	31 tháng 12 năm 2024	
			Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý			Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
			VND	VND			VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100,00	-	12.681.000.000.000	(*)	100,00	-	12.681.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	15.840.000	1.656.000.000.000	(*)	89,26	15.840.000	1.656.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (i)	98,69	414.800.000	4.148.000.000.000	(*)	95,00	153.000.000	1.530.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60,00	54.000.000	540.000.000.000	(*)	60,00	54.000.000	540.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,30	71.473.114	662.066.314.000	(*)	74,30	71.473.114	662.066.314.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (ii)	100,00	20.230.000	119.000.000.000	(*)	92,50	20.230.000	119.000.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100,00	-	105.200.000.000	(*)	100,00	-	105.200.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51,00	25.500.000	7.411.980.000	(*)	51,00	25.500.000	7.411.980.000	(*)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc (iii)	100,00	-	7.100.000.000.000	(*)	100,00	-	5.440.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp (iv)	90,00	135.000.000	10.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng 3H Việt Nam (v)	100,00	-	1.075.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Logistics A&E (vi)	100,00	-	1.108.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)
			29.211.678.294.000				17.306.118.294.000	

- (*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.
- (i) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2506.7/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc góp thêm vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, một công ty con của Công ty. Số lượng cổ phần tăng thêm là 261.800.000 cổ phần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành các thủ tục góp vốn vào công ty con này. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty con này đã tăng từ 95,00% thành 98,69%.
- (ii) Trong tháng 4 năm 2025, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, một công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông khác của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang. Theo đó tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty con này đã tăng từ 92,50% thành 100,00%.
- (iii) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2506.2/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc, một công ty con của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành các thủ tục góp vốn vào công ty con này.

- (iv) Căn cứ theo Nghị quyết HĐQT số 2808/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp. Vốn điều lệ của công ty con này là 1.500 tỷ VNĐ. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty con này là 90%.
- (v) Căn cứ theo Nghị quyết HĐQT số 2212/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng này. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 100%.
- (vi) Căn cứ theo Nghị quyết HĐQT số 2212.1/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Logistics A&E của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng này. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 100%.

18.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	31 tháng 12 năm 2025				31 tháng 12 năm 2024			
	Số lượng	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị	Dự phòng	Số lượng	Giá trị ghi sổ VNĐ	Giá trị	Dự phòng
	cổ phiếu		hợp lý VNĐ	VNĐ	cổ phiếu		hợp lý VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	31.793.846	582.461.891.074	519.829.382.100	62.632.508.974	31.793.846	582.461.891.074	548.807.843.500	33.654.047.574
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	12.000.000	120.000.000.000	(*)	-	12.000.000	120.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	8.900.000	89.000.000.000	(*)	-	9.600.000	96.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Scanviwood	1.077.528	7.204.600.000	(*)	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000	(*)	7.204.600.000
		798.666.491.074		69.837.108.974		805.666.491.074		40.858.647.574

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

	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Thông tin công ty
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48	21,48	21,48	21,48	(i)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	37,20	35,49	42,76	45,00	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	46,19	48,00	46,25	48,00	(iii)
Công ty Cổ phần Scanviwood	34,00	34,00	34,00	34,00	(iv)

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được đăng ký thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Trong năm 2025, Công ty liên kết này đã tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ VNĐ, dẫn đến tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con thay đổi lần lượt thành 42,76% và 37,20%.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang, một công ty con của Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng tương đương với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ lợi ích tăng thêm là 1,75%. Đồng thời cũng trong năm 2025, Công ty cũng đã chuyển nhượng 700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc tương đương với tỷ lệ sở hữu giảm 3,5%. Lãi thuần phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm như được trình bày tại Thuyết minh 28. Theo đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty liên kết này lần lượt là 46,25% và 46,19%.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

18.3 Đầu tư dài hạn khác

	31 tháng 12 năm 2025				31 tháng 12 năm 2024			
	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
	%		VNĐ	VNĐ	%		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i)	6,90	7.590.000	339.000.000.000		6,90	7.590.000	339.000.000.000	
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	(*)	19,19	3.070.020	30.700.200.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	0,67	1.000.000	25.000.000.000	(*)	0,67	1.000.000	25.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước (ii)	0,59	10.693	1.069.300.000	(*)	10,56	190.000	19.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	(*)	1,63	70.000	7.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	(*)	0,35	350.000	3.500.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	(*)	0,15	30.000	300.000.000	(*)
Tổng cộng			406.569.500.000				424.500.200.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(300.000.000)				(1.348.074.922)	
Giá trị thuần			406.269.500.000				423.152.125.078	

- (*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.
- (i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh 22. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng các cổ phần này.
- (ii) Trong năm, Công ty đã thanh lý một phần khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước. Theo đó tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Công ty này giảm còn 0,59%.

19. Phải trả người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị VNĐ	trả nợ VNĐ	Giá trị VNĐ	trả nợ VNĐ
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Đức Thắng	28.007.660.773	28.007.660.773	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	11.781.470.685	11.781.470.685	32.513.768.542	32.513.768.542
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư HTM	9.688.326.053	9.688.326.053	10.710.288.826	10.710.288.826
Các nhà cung cấp khác	54.154.507.291	54.154.507.291	40.058.068.745	40.058.068.745
	116.651.934.917	116.651.934.917	96.302.096.228	96.302.096.228

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

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VNĐ	Phải nộp VNĐ	Đã nộp VNĐ		Giá trị VNĐ	
Phải nộp						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	143.126.746.098	143.470.053.966	(13.400.000.000)		13.056.692.132	
Thuế thu nhập cá nhân	894.258.503	12.203.823.680	(11.930.390.112)		620.824.935	
Tiền thuế đất hàng năm	-	28.645.207.421	(28.645.207.421)		-	
Thuế khác	158.935.618	3.836.344.118	(3.752.764.556)		75.356.056	
	144.179.940.219	188.155.429.185	(57.728.362.089)		13.752.873.123	
Phải thu						
Tiền thuế đất hàng năm	2.590.829.600	2.590.829.600	-		-	
Thuế khác	10.939.005	9.939.005	(1.000.000)		2.000.000	
	2.601.768.605	2.600.768.605	(1.000.000)		2.000.000	

21. Chi phí phải trả

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng đối với bất động sản đã bàn giao	486.842.210.576	578.818.160.069
Tiền thuế đất trích trước	52.953.100.447	48.580.826.099
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả bên thứ ba	60.293.771.159	43.405.510.077
Chi phí phải trả khác	4.477.380.001	3.103.010.001
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 35)	32.797.709.590	15.625.479.452
	637.364.171.773	689.532.985.698
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 35)	507.852.762.396	540.540.029.977
	1.145.216.934.169	1.230.073.015.675

22. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	550.027.816.445	544.777.816.445
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	261.783.030.296	-
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2	302.805.676.452	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	9.776.905.684	21.655.916.606
Các khoản phải trả khác là bên liên quan (Thuyết minh 35)	858.000.000	858.000.000
	2.930.119.428.877	2.372.159.733.051
Dài hạn		
Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii)	-	5.650.000.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (iv)	339.000.000.000	339.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư với bên liên quan (v) (Thuyết minh 35)	1.100.000.000.000	-
Phải trả khác	7.592.685.922	6.930.164.602
	1.446.592.685.922	5.995.930.164.602
	4.376.712.114.799	8.368.089.897.653

- (i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh 6.1).
- (ii) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh tại Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- (iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Khoản đặt cọc có thời hạn đến ngày 20 tháng 2 năm 2026. Ngày 1 tháng 7 năm 2025, Công ty đã ký Thanh lý thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân và đã hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc này.
- (iv) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (Thuyết minh 18.3).
- (v) Đây là khoản nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng cho mục đích tham gia thực hiện các dự án; triển khai các hoạt động đầu tư và kinh doanh phù hợp theo quy định của pháp luật. Khoản hợp tác có thời hạn đến ngày 22 tháng 6 năm 2030. Công ty được hưởng thu nhập từ hợp đồng cổ định hàng năm là 7% trên khoản vốn Công ty đã hợp tác.

23. Vay và nợ thuê tài chính

	31 tháng 12 năm 2025		Trong năm		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ
Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	43.547.796.141	43.547.796.141	106.685.801.655	(113.079.454.987)	49.941.449.473	49.941.449.473
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	677.367.135.857	677.367.135.857	626.707.951.714	(59.340.815.857)	110.000.000.000	110.000.000.000
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 23.3)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 23.4)	987.052.777.778	987.052.777.778	987.052.777.778	-	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 35)	154.300.000.000	154.300.000.000	154.300.000.000	(60.000.000.000)	60.000.000.000	60.000.000.000
	1.912.267.709.776	1.912.267.709.776	1.874.746.531.147	(232.420.270.844)	269.941.449.473	269.941.449.473
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	9.576.260.933.582	9.576.260.933.582	9.427.050.636.102	(856.726.283.907)	1.005.936.581.387	1.005.936.581.387
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.4)	-	-	9.875.000.000	(977.177.777.778)	967.302.777.778	967.302.777.778
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 35)	3.851.192.870.810	3.851.192.870.810	3.473.520.968.076	(6.091.359.656.204)	6.469.031.558.938	6.469.031.558.938
	13.427.453.804.392	13.427.453.804.392	12.910.446.604.178	(7.925.263.717.889)	8.442.270.918.103	8.442.270.918.103
	15.339.721.514.168	15.339.721.514.168	14.785.193.135.325	(8.157.683.988.733)	8.712.212.367.576	8.712.212.367.576

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<u>Ngân hàng</u>	<u>Số dư tại ngày 31 tháng</u>		<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
	<u>12 năm 2025 (VNĐ)</u>	<u>Lãi suất</u>		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Quế Võ	43.547.796.141	7,6%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 6 năm 2026. Gốc vay trả 3 hoặc 6 tháng sau ngày giải ngân theo từng khế ước	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1 và các quyền lợi ích gắn liền hoặc phát sinh khác phát sinh từ các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng.
	43.547.796.141			

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<u>Ngân hàng</u>	<u>Số dư tại ngày 31 tháng 12</u> <u>năm 2025 (VNĐ)</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Quế Võ	278.418.833.582	8,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	6.840.815.857	8,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 3 tháng một lần.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3 tại khu Nam Sơn Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000 m3.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	71.000.000.000	7,5%/năm	Không phải trả gốc trước ngày 31 tháng 12 năm 2027, thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 12 năm 2030.	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ, quyền được phân chia, sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu,...) gắn liền hoặc hình thành từ việc kinh doanh của Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình CT4 khu TMDV tại Lô đất TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	900.000.000.000	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty; một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
	500.000.000.000	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 8 năm 2026.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty và cổ đông của Công ty; một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

<u>Ngân hàng</u>	<u>Số dư tại ngày 31 tháng 12</u> <u>năm 2025 (VNĐ)</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	1.300.000.000.000	9,0%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 6 năm 2027.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty và cổ đông của Công ty; một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con; 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 tại hai công ty con này thuộc sở hữu của Công ty; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng tại 1A, 1C, 1D Láng Hạ thuộc sở hữu của một công ty con và toàn bộ cổ phần của công ty con này thuộc sở hữu của toàn bộ các cổ đông.
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	5.980.000.000.000	7,4%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025.	Phần vốn góp của Công ty tại một Công ty con; Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch HĐQT Công ty và một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con khác.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	947.368.420.000	12,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 3 tháng một lần kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2025.	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát thuộc sở hữu của một Công ty con; Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	270.000.000.000	7,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030; Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025.	Một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty; quyền sử dụng đất và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con.
	10.253.628.069.439			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	677.367.135.857			
Vay dài hạn	9.576.260.933.582			

23.3 Vay các đối tượng khác

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

<u>Đối tượng khác</u>	<u>Số dư tại ngày 31 tháng 12</u> <u>năm 2025 (VNĐ)</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này.	Tín chấp.

23.4 Trái phiếu phát hành

Khoản trái phiếu doanh nghiệp có mệnh giá trái phiếu là 1 tỷ VNĐ với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ VNĐ, lãi suất 10,5%, đáo hạn vào tháng 8 năm 2026. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phần nợ gốc còn lại của khoản trái phiếu này là 1.000 tỷ VNĐ (trong đó chi phí phát hành chưa phân bổ của khoản trái phiếu này có giá trị khoảng 12,9 tỷ VNĐ (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 32,7 tỷ VNĐ)). Các khoản trái phiếu này có tài sản đảm bảo là 13.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng thuộc sở hữu của Công ty.

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
1 tháng 1 năm 2024	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.973.190.292.483	12.394.460.146.306
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	14.395.899.931	14.395.899.931
31 tháng 12 năm 2024	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414	12.408.856.046.237
1 tháng 1 năm 2025	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414	12.408.856.046.237
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	35.188.208.061	35.188.208.061
Tăng vốn trong năm (*)	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	4.162.185.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-	(990.000.000)
31 tháng 12 năm 2025	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	2.022.774.400.475	16.605.239.254.298

(*) Ngày 24 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phát hành thêm 174.150.000 cổ phiếu theo Nghị Quyết số 2406/2025/KBC/NQ-HĐQT. Sau đó, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025 để phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 7.676.047.590.000 VNĐ lên 9.417.547.590.000 VNĐ.

25. Vốn cổ phần

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tổng số	31 tháng 12 năm 2025			Tổng số	31 tháng 12 năm 2024	
	VNĐ	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	VNĐ	VNĐ	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn cổ phần	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	5.162.693.570.000	5.162.693.570.000	-	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	-
	14.580.241.160.000	14.580.241.160.000	-	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-	-

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Tăng vốn trong năm	1.741.500.000.000	-
Vốn góp cuối năm	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu phát hành:

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	941.754.759	767.604.759
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	941.754.759	767.604.759
- Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	767.604.759
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	941.754.759	767.604.759
- Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	767.604.759

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

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	1.260.699.583.431	720.377.818.368
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	173.412.135.151	134.247.993.187
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	35.130.924.856	30.120.875.690
Doanh thu khác	-	105.209.612
	1.469.242.643.438	884.851.896.857

- (*) Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất
VND	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.469.242.643.438	884.851.896.857
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	1.260.699.583.431	720.377.818.368
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(400.443.222.692)	(310.673.106.930)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.068.799.420.746	574.178.789.927
	220.351.652.952	175.142.980.392
	11.808.592.945	10.668.901.903
	(106.079.295.930)	(98.109.991.316)
	114.272.357.022	77.032.989.076

27. Giá vốn hàng bán

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	297.147.215.148	215.456.901.728
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	84.539.129.486	77.203.517.612
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	18.756.878.058	18.012.687.590
	400.443.222.692	310.673.106.930

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	120.032.528.322	179.579.944.432
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 18.2)	333.900.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	169.329.439	305.160.048
	454.101.857.761	179.885.104.480

29. Chi phí tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	918.946.081.619	579.478.081.548
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.750.000.000	6.802.777.778
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	27.945.995.328	(212.924.426.093)
Chi phí hợp tác đầu tư với bên liên quan (Thuyết minh 35)	40.360.273.973	-
Chi phí tài chính khác	6.447.360.796	3.958.995.290
	1.013.449.711.716	377.315.428.523

30. Chi phí bán hàng

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ quảng cáo, tư vấn thị trường, xúc tiến đầu tư	70.748.015.458	9.614.935.660
Chi phí nhân viên bán hàng	5.560.803.671	6.632.894.588
	76.308.819.129	16.247.830.248

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	70.127.723.286	68.689.885.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.519.342.757	11.996.961.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.827.491.255	56.573.657.577
Chi phí tài trợ	97.612.878.080	81.316.800.296
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.879.419.264	4.352.088.052
	255.966.854.642	222.929.392.888

32. Chi phí khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Các khoản phạt	50.000.000	82.559.902.413
Xóa sổ dự án không thể triển khai	-	20.125.588.573
Các khoản khác	19.562.894	4.372.517.746
	69.562.894	107.058.008.732

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	381.890.098.351	212.737.916.218
Chi phí nhân công	83.810.060.957	82.008.818.110
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.511.856.134	41.911.400.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.733.614.648	71.188.593.237
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	104.492.297.344	85.668.888.348
	812.437.927.434	493.515.616.333

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	177.826.021.027	30.758.479.732
<i>Các khoản điều chỉnh cho:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	59.263.604.208	98.910.713.360
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	492.418.397.946	216.113.922.146
Điều chỉnh khác	945.805.496	25.338.959.250
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	4.933.722.458	8.412.445.384
Lỗ các năm trước chuyển sang	(22.198.486.304)	(297.721.620.865)
Thu nhập tính thuế	713.189.064.831	81.812.899.007
Thuế TNDN ước tính	142.637.812.966	16.362.579.801
Thuế TNDN hoãn lại năm trước phân bổ vào năm nay	832.241.000	832.241.000
Tổng chi phí thuế TNDN	143.470.053.966	17.194.820.801

Chi phí thuế TNDN trong năm được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Thuế hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	31.472.543.320	32.304.784.320	(832.241.000)	(832.241.000)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính và kết quả kinh doanh riêng			(832.241.000)	(832.241.000)

Lỗ thuế

Lỗ thuế có thể được mang sang kỳ sau để bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong vòng tối đa 5 năm kể từ thời điểm phát sinh khoản lỗ đó. Tổng lỗ thực tế có thể mang sang các năm sau phụ thuộc vào kết quả kiểm tra thuế của cơ quan thuế địa phương. Lỗ thuế được dùng để tính bù trừ vào thu nhập chịu thuế cho các năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ thuộc về chi nhánh, được tính toán như sau:

Năm	Tình trạng quyết toán thuế	Lỗ thuế VNĐ	Lỗ đã sử dụng VNĐ	Lỗ quá hạn VNĐ	Lỗ mang sang VNĐ	Năm hết hạn
2021	Đã quyết toán	262.126.619	-	-	262.126.619	2026
2022	Đã quyết toán	442.952.704.302	(440.399.084.945)	-	2.553.619.357	2027
2023	Đã quyết toán	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899	2028
2024	Chưa quyết toán	8.412.445.384	-	-	8.412.445.384	2029
2025	Chưa quyết toán	4.933.722.458	-	-	4.933.722.458	2030
		458.157.486.662	(440.399.084.945)	-	17.758.401.717	

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm	Tình trạng quyết toán thuế	Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay đã sử dụng	Chi phí lãi vay quá hạn	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển	Năm hết hạn
		VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	
2021	Đã quyết toán	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210	2026
2022	Đã quyết toán	153.543.481.825	-	-	153.543.481.825	2027
2024	Chưa quyết toán	216.113.922.146	-	-	216.113.922.146	2029
2025	Chưa quyết toán	492.418.397.946	-	-	492.418.397.946	2030
		1.120.547.367.965	(32.229.131.838)	-	1.088.318.236.127	

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

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

Ngoài các thành viên thuộc Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như được trình bày tại trang 1, danh sách các bên liên quan có giao dịch trong năm và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Công ty như sau:

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

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

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
		VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Chi phí lãi vay	143.587.092.517	263.322.183.492
	Nhận tiền vay	73.600.000.000	111.100.000.000
	Trả nợ gốc vay	3.504.477.741.470	272.500.000.000
	Trả lãi vay	251.339.349.460	118.635.068.502
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Chi phí lãi vay	67.716.518.073	110.584.253.028
	Nhận tiền vay	353.200.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	1.391.154.812.985	1.000.000.000.000
	Trả lãi vay	117.850.000.000	-
	Nhận tiền hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-
	Chi phí hợp tác đầu tư	40.360.273.973	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Chi phí lãi vay	7.160.000.000	6.551.890.411
	Nhận tiền vay	-	89.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Chi phí lãi vay	129.338.739.952	13.073.686.672
	Nhận tiền vay	2.794.185.000.000	1.175.000.000.000
	Trả nợ gốc vay	1.028.227.101.749	287.095.890.411
	Trả lãi vay	39.719.720.075	904.109.589
	Hoàn tất giao dịch góp vốn vào công ty con	-	5.628.209.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Chi phí lãi vay	2.416.438.357	5.187.945.205
	Trả nợ gốc vay	60.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng	Chi phí lãi vay	9.000.000	36.000.000
	Trả nợ gốc vay	30.000.000.000	-
Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Trả lãi vay	598.879.723	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Góp vốn	7.094.560.000.000	-
	Chi phí lãi vay	2.349.327.670	-
	Nhận tiền vay	243.700.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	48.000.000.000	-
	Lãi cho vay	114.198.904	-
	Thu hồi lãi cho vay	114.198.904	-
	Cho vay	6.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Góp vốn	2.618.000.000.000	-
	Chi hộ cho Dự án Trump International	80.906.569.970	-
	Nhận tiền chi hộ cho Dự án Trump International	80.906.569.970	-
	Nhận tiền vay	8.835.968.076	-
	Chi phí lãi vay	11.619.903	17.530.931.506
	Trả nợ gốc vay	-	550.000.000.000
	Trả lãi vay	-	60.943.808.209
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	Góp vốn	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Nhận tiền vay	64.800.000.000	-
	Chi phí lãi vay	1.043.901.370	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 Công ty (31 tháng 12 năm 2024: không). 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 11)			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	996.502.285	927.330.000
		4.485.714.105	4.416.541.820
Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 11)			
Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ	Phải thu từ hợp tác đầu tư	417.607.864.125	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Lãi vay	13.711.890.411	-
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay	16.121.095.891	13.704.657.534
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay	1.043.901.370	-
		32.797.709.590	15.625.479.452
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 21)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay	276.394.353.161	384.146.610.104
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay	86.948.590.729	137.082.072.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Chi phí hợp tác đầu tư	40.360.273.973	-
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Lãi vay	-	589.879.723
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Lãi vay	101.788.596.960	12.169.577.083
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Lãi vay	-	6.551.890.411
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay	2.349.327.670	-
		11.619.903	-
		507.852.762.396	540.540.029.977
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 22)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Phải trả từ nhận hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

<u>Bên liên quan</u>	<u>31 tháng 12 năm</u> <u>2025 VND</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u> <u>/năm</u>	<u>Tài sản</u> <u>đảm bảo</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)				
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	64.800.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2026	6%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	89.500.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 1 tháng 2 năm 2026	8%	Tín chấp
	154.300.000.000			
Vay dài hạn (Thuyết minh 23)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	8.835.968.076	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 23 tháng 12 năm 2027	6%	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	195.700.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 9 năm 2030	7,4%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	308.200.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2028	11%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	684.594.894.894	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2028	6,1 - 6,5%	Tín chấp
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	2.653.862.007.840	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 19 tháng 12 năm 2029	7-11%	Tín chấp
	3.851.192.870.810			

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<u>Bên liên quan</u>	<u>31 tháng 12 năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u> <u>/năm</u>	<u>Tài sản</u> <u>đảm bảo</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)				
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	60.000.000.000	29 tháng 11 năm 2025	6%	Tín chấp
	60.000.000.000			
Vay dài hạn (Thuyết minh 23)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	4.115.472.636.364	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 31 tháng 10 năm 2027	3%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	1.346.154.812.985	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026	6,1%	Tín chấp
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	887.904.109.589	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 19 tháng 12 năm 2029	5,5-11%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	89.500.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 1 tháng 2 năm 2026	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	30.000.000.000	Đã thanh toán hết trong năm		
	6.469.031.558.938			

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

Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
		Tổng thu nhập thực nhận của Ban				Tổng thu nhập thực nhận của Ban Tổng			
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát VND	Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát VND	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp VND	Tổng cộng VND	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát VND	Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát VND	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp VND	Tổng cộng VND
Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	-	-
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	5.315.501.000	2.606.254.385	8.021.755.385	100.000.000	6.253.501.000	3.111.331.308	9.464.832.308
Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	1.060.000.000	-	265.000.000	1.325.000.000	340.000.000	-	85.000.000	425.000.000
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	3.872.533.000	1.832.287.000	5.704.820.000	-	3.203.501.000	1.472.039.000	4.675.540.000
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.212.417.000	399.916.846	1.612.333.846	-	1.460.833.000	533.679.308	1.994.512.308
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	107.280.000	-	107.280.000	-	474.880.000	62.293.333	537.173.333
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	191.663.000	8.851.444	250.514.444	50.000.000	203.001.000	10.764.882	263.765.882
Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556
		1.510.000.000	10.699.394.000	5.145.643.009	17.355.037.009	790.000.000	11.595.716.000	5.308.441.165	17.694.157.165

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

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

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 2.031.670,2 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.849.603,6 m², trong đó, có 331.489,3 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 1.518.114,3 m² chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng và các dự án khác với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 1.073,8 tỷ VNĐ.

37.2 Các cam kết góp vốn

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa góp đủ vốn vào công ty con này.

37.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

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

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

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

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

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

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

37.4 Tranh chấp

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

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

38. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính năm hiện tại được lập tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Các số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được mang sang từ báo cáo tài chính riêng được lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác.

39. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính riêng của Công ty được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoặc kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

40. Phê duyệt báo cáo tài chính riêng

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

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Lưu Phương Mai
Người lập

