

## Mẫu số 3.1: Công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2103.1/2026/KBC-CV  
V/v: Công bố thông tin về tình hình  
tài chính

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 03 năm 2026

### Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP xin gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính năm 2025 như sau:

#### 1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, cập nhật, sửa đổi tại từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222 3634034 Fax: 0222 3634035
- Email: [kbc@kinhbaccity.vn](mailto:kbc@kinhbaccity.vn)
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần (Công ty đại chúng đã niêm yết)
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Kinh doanh Khu dân cư – Đô thị, Khu tái định cư, Khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp; cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư – đô thị. Kinh doanh, phát triển nhà ở văn phòng, kho bãi).
- Mã số thuế: 2300233993

#### 2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025).
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo: Căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được soát xét, chúng tôi xin báo cáo tình hình tài chính như sau:



Chỉ tiêu	Kỳ trước (31/12/2024)	Kỳ báo cáo (31/12/2025)
<b>1. Vốn chủ sở hữu (đồng)</b>	20.644.906.133.551	26.725.843.817.123
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.676.047.590.000	9.417.547.590.000
- Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế	2.223.693.823	11.653.545.524
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	423.033.429.135	2.208.140.955.280
- Thặng dư vốn cổ phần	2.743.529.570.000	5.163.224.570.000
- Vốn khác của chủ sở hữu	3.324.832.200.000	3.324.832.200.000
<b>2. Tổng số nợ phải trả (đồng)</b>	24.085.018.776.979	42.855.329.949.506
- Nợ vay ngân hàng	9.003.548.009.650	27.461.352.395.963
- Nợ vay từ phát hành trái phiếu	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	0	0
+ Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế	0	0
- Nợ phải trả khác (Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp, nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng)	9.084.781.963.794	6.273.511.132.838
<b>3. Cơ cấu vốn (lần):</b>		
- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,54	0,62
- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,17	1,6
<b>4. Khả năng thanh toán (lần):</b>		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	5,1	4,61
- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	3,13	2,34
- Hệ số thanh toán lãi vay ((lợi nhuận trước thuế và lãi vay)/lãi vay)	3,69	5,3
<b>5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):</b>		
- Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu	0,05	0,04

233993  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-CTCP  
HÀNG TRADING

- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu	0.05	0.04
<b>6. Lợi nhuận (đồng):</b>		
- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	722.526.717.522	2.929.343.169.404
- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính	423.033.429.135	2.208.140.955.280
- Lỗ lũy kế (nếu có)		
<b>7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.95%	3,17%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,05%	8.26%
<b>8. Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản)</b>	Không áp dụng	Không áp dụng



**3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện:**

- Công ty Kiểm toán: Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam);
- Ý kiến của Kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác, đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

**NGƯỜI LẬP BIỂU  
KẾ TOÁN**

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ  
THÔNG TIN**

*[Handwritten signature]*

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
*[Handwritten signature]*

**LÊ THỊ HOÀI NAM**

**PHẠM PHÚC HIẾU**

*Tài liệu kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được soát xét.*