

Số: 3010/2025/KBC-CK
No: 3010/2025/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 10 năm 2025
Bac Ninh, October 30, 2025

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.

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

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:

Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính Quý III năm 2025** như sau:

*Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on **the Financial Statements of Quarter III of the year 2025** as follows:*

- Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025 / *The separate financial statements of Quarter III of the year 2025;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025 / *The consolidated financial statements of Quarter III of the year 2025;*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn> / *This information has been published on the company's website since October 30, 2025 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 information

Phó Tổng Giám đốc

Deputy General Director



Phạm Phúc Hiếu

Pham Phuc Hieu



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 46

11/1/2023

B01a-DN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.791.057.866.532	11.376.342.676.917
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	44.142.045.700	5.778.789.095.834
111	1. Tiền		44.142.045.700	109.213.753.369
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.669.575.342.465
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.857.786.007.100	1.857.801.615.950
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.772.454.269)	(6.756.845.419)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.200.000.000	2.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.955.379.730.746	1.815.701.471.856
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	616.727.379.244	124.249.580.029
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.066.737.249.956	1.579.380.857.954
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	800.000.000	800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	278.449.082.196	118.605.014.523
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.779.687.867.715	1.794.128.201.791
141	1. Hàng tồn kho		1.779.687.867.715	1.794.128.201.791
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		154.062.215.271	129.922.291.486
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		60.157.299.971	59.255.922.454
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	93.795.881.964	70.664.369.032
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	109.033.336	2.000.000

1951 11 11

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		29.213.543.614.056	19.521.804.725.893
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		413.433.074.573	428.440.396.552
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	413.433.074.573	428.440.396.552
220	II. Tài sản cố định		139.075.063.497	155.751.648.556
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	139.075.063.497	155.751.648.556
222	Nguyên giá		398.354.703.998	396.470.474.300
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(259.279.640.501)	(240.718.825.744)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		76.976.461.626	89.270.243.644
231	1. Nguyên giá	11	172.985.045.000	172.985.045.000
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(96.008.583.374)	(83.714.801.356)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		363.975.931.649	340.715.282.283
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	363.975.931.649	340.715.282.283
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	28.199.391.637.500	18.494.078.262.578
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	27.028.678.294.000	17.306.118.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	406.569.500.000	424.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(41.522.647.574)	(42.206.722.496)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.691.445.211	13.548.892.280
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		20.691.445.211	13.548.892.280
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		36.004.601.480.588	30.898.147.402.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		19.579.336.790.677	18.489.291.356.573
310	I. Nợ ngắn hạn		5.216.248.071.008	3.454.544.931.859
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	91.217.473.763	96.302.096.228
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.150.181.718	4.814.387.260
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	76.403.501.490	13.752.873.123
314	4. Phải trả người lao động		41.228.033	114.728.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	679.540.608.118	689.532.985.698
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		8.532.835.214	3.603.299.660
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.533.618.765.536	2.372.159.733.051
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.816.420.097.803	269.941.449.473
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		14.363.088.719.669	15.034.746.424.714
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	440.678.927.109	540.540.029.977
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		21.012.010.125	22.748.559.750
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	1.446.829.525.602	5.995.930.164.602
338	4. Vay dài hạn	19	12.421.935.685.301	8.442.270.918.103
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	31.680.603.570	32.304.784.320
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	16.425.264.689.911	12.408.856.046.237
410	I. Vốn chủ sở hữu		16.425.264.689.911	12.408.856.046.237
411	1. Vốn cổ phần đã góp		9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.162.693.570.000	2.742.998.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.842.799.836.088	1.987.586.192.414
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước		1.987.586.192.414	1.973.190.292.483
421b	(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		(144.786.356.326)	14.395.899.931
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		36.004.601.480.588	30.898.147.402.810

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

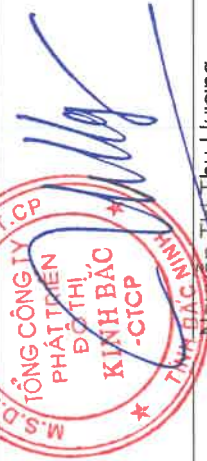
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc này 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	908.112.028.478	511.798.862.395	998.231.649.775
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	21.1	908.112.028.478	511.798.862.395	998.231.649.775
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	223.084.360.811	248.029.532.119	271.547.890.159
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		685.027.667.667	263.769.330.276	726.683.759.616
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	485.521.991	57.449.482.075	120.147.685.638
22	7. Chi phí tài chính	23	317.157.227.438	174.990.304.370	668.421.950.709
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		285.389.238.293	172.074.573.443	625.170.793.604
25	8. Chi phí bán hàng	25	45.685.447.541	1.792.953.000	50.078.088.836
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	88.637.260.092	47.475.326.333	209.069.288.393
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+21-22-25-26)		234.033.254.587	96.960.228.648	(80.737.882.684)
31	11. Thu nhập khác	24	20.000	300.375.459	643.832.719
32	12. Chi phí khác	24	32.600	-	518.614
40	13. Lãi/(lỗ) khác (40=31-32)		(12.600)	300.375.459	643.314.105
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)		234.033.241.987	97.260.604.107	(80.094.568.579)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	64.899.847.997	1.553.082.789	65.315.968.497
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.250	624.180.750
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)		169.341.454.240	95.815.581.568	(144.786.356.326)



Lưu Phương Mai
Người lập
Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(80.094.568.579)	9.070.254.157
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		30.854.596.775	31.516.133.294
03	Hoàn nhập dự phòng		(668.466.072)	(108.405.721.230)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(119.978.356.199)	(118.347.993.629)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		639.983.293.604	454.475.231.106
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		470.096.499.529	268.307.903.698
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.161.666.118.180)	5.448.157.184.719
10	Giảm hàng tồn kho		14.440.334.076	56.587.175.630
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.369.327.847.419)	5.493.525.972.688
12	Tăng chi phí trả trước		(8.043.930.448)	(8.835.897.077)
14	Tiền lãi vay đã trả		(749.985.399.134)	(37.547.014.577)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.400.000.000)	(187.800.471.833)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(5.817.886.461.576)	11.032.394.853.248
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(19.382.195.286)	(22.827.639.275)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		500.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(6.000.000.000)	(5.650.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác		6.000.000.000	5.650.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.722.560.000.000)	(5.628.209.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.400.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		133.765.691.200	112.299.075.205
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.590.276.504.086)	(5.538.737.564.070)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		4.162.185.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		11.404.791.992.995	2.834.096.104.496
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.893.461.077.467)	(1.440.458.230.037)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.673.515.915.528	1.393.637.874.459
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.734.647.050.134)	6.887.295.163.637
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		5.778.789.095.834	14.351.769.354
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	44.142.045.700	6.901.646.932.991

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác thông thường 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 chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là: 242 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 226).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng quý III năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 03 tháng 10 năm 2024.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
I-	Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp				
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100	96,46	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, Phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, Phường An Phong, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, Xã Cù Chi, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Hải An, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, Phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
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	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc- Đồng Tháp	90	90	Lầu 7, Tòa nhà bưu điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	(*)	(*)	LK 28 Đường Hàng Điều 1, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100	72,82	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	96,46	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, Xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Phường Liên Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Phường Liên Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vỏ phun động cơ máy nông nghiệp
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98	94,35	Tầng 2, Số 210, Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, Tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Tân Phú Trung- Tây Ninh	100	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, Xã Ninh Diên, Tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	99	95,32	Tầng 3, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

- (*) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập năm 2021. Tại ngày 30 tháng 9 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 28.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 10 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 Công ty và các công ty con..

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 hàng hóa bất động sản bao gồm 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, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, 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 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 thành phẩm, hàng hóa 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.

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê 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 hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại Thuyết minh 3.17 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

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

3-
G
T
H
B
T
C
B

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

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.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

Công ty ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Công ty ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê và doanh thu có thể 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ kèm theo trong gói bán hàng nhiều thành phần

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Doanh thu được ghi nhận là tổng số tiền phải thu hoặc đã thu trừ đi giá trị hợp lý của dịch vụ phải cung cấp miễn phí cho người mua. Giá trị của dịch vụ phải cung cấp miễn phí cho người mua được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện, được ghi nhận vào khoản mục doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán riêng.

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, số cổ phần mà Công ty nắm giữ. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.18 Giá vốn đất, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng

Giá vốn đất, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng đất khu công nghiệp 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam 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.

3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	1.284.122.083	28.171.088.554
Tiền gửi ngân hàng	42.857.923.617	81.042.664.815
Tương đương tiền	-	5.669.575.342.465
TỔNG CỘNG	44.142.045.700	5.778.789.095.834

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	(6.772.454.269)	7.490.461.369	(6.756.845.419)
Các khoản đầu tư khác	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	(6.772.454.269)	1.862.358.461.369	(6.756.845.419)

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 4,1%/năm).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng ngắn hạn	616.727.379.244	124.249.580.029
TỔNG CỘNG	616.727.379.244	124.249.580.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.309.963.947.997	1.270.360.605.939
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	644.533.813.892	293.238.813.689
Trả trước khác	112.239.488.067	15.781.438.326
TỔNG CỘNG	2.066.737.249.956	1.579.380.857.954

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
<i>Trong đó:</i>		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi	6.833.980.650	6.833.980.650
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	500.000.000	500.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay ngắn hạn các công ty	800.000.000	800.000.000
TỔNG CỘNG	800.000.000	800.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	13.051.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	68.926.577.622	-	56.804.382.013	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	57.944.787.586	-	4.416.541.820	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	115.958.808.584	-	21.565.182.286	-
TỔNG CỘNG	278.449.082.196	-	118.605.014.523	-
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	412.407.864.125	-	412.407.864.125	-
Phải thu khác	1.025.210.448	-	16.032.532.427	-
TỔNG CỘNG	413.433.074.573	-	428.440.396.552	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.123.280.715.688	-	1.119.329.422.009	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	656.260.853.760	-	674.702.179.625	-
Các dự án khác	146.298.267	-	96.600.157	-
TỔNG CỘNG	1.779.687.867.715	-	1.794.128.201.791	-

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 5,87 tỷ đồng (cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024: 5,14 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
					Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	274.158.171.018	9.091.787.612	82.559.384.042	29.872.749.810	788.381.818	396.470.474.300
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	179.000.000	-	-	-	-	179.000.000
Mua mới trong kỳ	-	-	1.339.396.364	365.833.334	-	1.705.229.698
Số cuối kỳ	274.337.171.018	9.091.787.612	83.898.780.406	30.238.583.144	788.381.818	398.354.703.998
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	98.822.162.253	5.177.115.945	23.756.261.349	6.452.242.101	788.381.818	134.996.163.466
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	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 kỳ	11.058.761.058	362.132.289	4.934.891.166	2.205.030.244	-	18.560.814.757
Số cuối kỳ	182.941.755.784	7.221.138.697	45.906.718.292	22.421.645.910	788.381.818	259.279.640.501
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	102.275.176.292	2.232.781.204	41.587.556.916	9.656.134.144	-	155.751.648.556
Số cuối kỳ	91.395.415.234	1.870.648.915	37.992.062.114	7.816.937.234	-	139.075.063.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:

Số đầu kỳ 172.985.045.000

Số cuối kỳ 172.985.045.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ 83.714.801.356

Khấu hao trong kỳ 12.293.782.018

Số cuối kỳ 96.008.583.374

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ 89.270.243.644

Số cuối kỳ 76.976.461.626

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh

181.417.666.936 166.218.656.815

Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng

20.153.411.805 19.596.705.905

Dự án khác

162.404.852.908 154.899.919.563

TỔNG CỘNG

363.975.931.649 340.715.282.283

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Thuyết minh

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đầu tư vào công ty con 13.1 27.028.678.294.000 17.306.118.294.000

Đầu tư vào các công ty liên kết 13.2 805.666.491.074 805.666.491.074

Đầu tư dài hạn khác 13.3 406.569.500.000 424.500.200.000

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (41.522.647.574) (42.206.722.496)

TỔNG CỘNG 28.199.391.637.500 18.494.078.262.578

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	12.681.000.000.000	100%	-	12.681.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	7.100.000.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	98,69%	414.800.000	4.148.000.000.000	95%	153.000.000	1.530.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	71.473.114	662.066.314.000	74,3%	45.389.361	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100%	20.230.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	90%	135.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
TỔNG CỘNG			27.028.678.294.000			17.306.118.294.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			27.028.678.294.000			17.306.118.294.000

(*) Đây là công ty con hình thành gián tiếp thông qua sở hữu trực tiếp của Công ty và gián tiếp từ công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

		Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(ii)	35,49%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	(iii)	49,75%	9.600.000	96.000.000.000	9.600.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34,00%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-Huế	(v)	37,47%		-		-
TỔNG CỘNG			805.666.491.074	805.666.491.074		
Dự phòng giảm giá			(41.222.647.574)	(40.858.647.574)		
GIÁ TRỊ THUẦN			764.443.843.500	764.807.843.500		

(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 VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là bán buôn máy vi tính, thiết bị và linh kiện điện tử, 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 VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

(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 lần đầu số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

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

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

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

Đây là công ty liên kết hình thành gián tiếp thông qua sở hữu từ công ty con của Công ty.

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	7.590.000	339.000.000.000	7.590.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	1.000.000	25.000.000.000	1.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10.693	1.069.300.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG		406.569.500.000		424.500.200.000
Dự phòng giảm giá		(300.000.000)		(1.348.074.922)
GIÁ TRỊ THUẦN		406.269.500.000		423.152.125.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	6.037.642.021	6.037.642.021	32.513.768.542	32.513.768.542
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	25.329.274.013	25.329.274.013	5.682.998.346	5.682.998.346
- 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
- Phải trả đối tượng khác	37.142.261.561	37.142.261.561	34.375.070.399	34.375.070.399
TỔNG CỘNG	91.217.473.763	91.217.473.763	96.302.096.228	96.302.096.228

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.150.181.718	4.814.387.260
TỔNG CỘNG	6.150.181.718	4.814.387.260

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.972.660.629	13.056.692.132
Thuế thu nhập cá nhân	1.816.207.956	620.824.935
Các loại thuế khác	9.614.632.905	75.356.056
TỔNG CỘNG	76.403.501.490	13.752.873.123
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	93.795.881.964	70.664.369.032
Các loại thuế khác	109.033.336	2.000.000
TỔNG CỘNG	93.904.915.300	70.666.369.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	522.719.466.801	578.818.160.069
Tiền thuê đất trích trước	50.766.963.273	48.580.826.099
Chi phí lãi vay phải trả	29.893.831.556	43.405.510.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.224.598.542	3.103.010.001
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	29.935.747.946	15.625.479.452
TỔNG CỘNG	679.540.608.118	689.532.985.698
Dài hạn		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	440.678.927.109	540.540.029.977
	440.678.927.109	540.540.029.977

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng vốn góp	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	707.949.813.378	544.777.816.445
Phải trả khác	9.942.952.158	21.655.916.606
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 27)	10.858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	2.533.618.765.536	2.372.159.733.051
Dài hạn		
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	339.000.000.000	5.989.000.000.000
Các khoản đặt cọc dài hạn	7.829.525.602	6.930.164.602
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.100.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.446.829.525.602	5.995.930.164.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)	20.137.684.168	49.941.449.473
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.1)	599.867.135.857	110.000.000.000
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh 19.3)	982.115.277.778	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	164.300.000.000	60.000.000.000
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.816.420.097.803	269.941.449.473
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	8.434.051.680.818	1.005.936.581.387
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.987.884.004.483	6.469.031.558.938
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 19.3)	-	967.302.777.778
TỔNG CỘNG	12.421.935.685.301	8.442.270.918.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	7,3%/năm	Gốc trả 3 tháng đến 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng.	20.137.684.168	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
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	9,0%/năm	Gốc trả 3 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	9.340.815.857	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 19.000m3
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	200.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
	9,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	80.000.000.000	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	7,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	60.000.000.000	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thừa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	10,2%/năm	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	210.526.320.000	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và Quyền sử dụng thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
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	7,4%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	40.000.000.000	Cổ phần và phần vốn góp tại các công ty con; Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch HĐQT Công ty.

TỔNG CỘNG

620.004.820.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	9,0%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	224.578.000.818	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.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	800.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
	9,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	420.000.000.000	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	7,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	240.000.000.000	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	10,2%/năm	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	789.473.680.000	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
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	7,4%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	5.960.000.000.000	Cổ phần và phần vốn góp tại các công ty con; Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch HĐQT Công ty.

TỔNG CỘNG

8.434.051.680.818

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCH2426001	Trái phiếu doanh nghiệp Chỉ phí phát hành trái phiếu	1.000	1.000.000.000	1.000.000.000.000	10,5%	28 tháng 8 năm 2026	Cổ phiếu Công ty con
TỔNG CỘNG		1.000		(17.884.722.222)			
Trong đó:				982.115.277.778			
Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới				1.000.000.000.000			
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn				-			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
		Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
					Tổng cộng
Kỳ trước	Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.973.190.292.483
	- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	4.178.420.268
		7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.977.368.712.751
Kỳ này	Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414
	- Tăng vốn trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-
	- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-
	- Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	(144.786.356.326)
		9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	1.842.799.836.088
					16.425.264.689.911

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	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	-
TỔNG CỘNG	14.580.241.160.000	14.580.241.160.000	-	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-

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

Vốn đã góp	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Thặng dư vốn cổ phần	1.741.500.000.000	-
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu phổ thông	941.754.759	9.417.547.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2024: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	998.231.649.775	790.976.143.454
Doanh thu cho thuê đất	852.530.278.760	674.409.031.968
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	119.696.094.260	94.807.909.462
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.005.276.755	21.653.992.412
Doanh thu khác	-	105.209.612
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	998.231.649.775	790.976.143.454
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	998.231.649.775	790.870.933.842
Doanh thu với bên liên quan	-	105.209.612

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác đầu tư	119.978.356.199	118.343.209.040
Doanh thu tài chính khác	169.329.439	4.784.589
TỔNG CỘNG	120.147.685.638	118.347.993.629

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn cho thuê đất	195.690.644.760	296.571.040.937
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	61.823.360.982	56.709.364.282
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	14.033.884.417	13.289.693.949
TỔNG CỘNG	271.547.890.159	366.570.099.168

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	625.170.793.604	454.475.231.106
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.812.500.000	1.865.277.778
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(668.466.072)	(108.405.721.230)
Chi phí hợp tác đầu tư với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	20.952.054.795	-
Chi phí tài chính khác	8.155.068.382	3.673.294.006
TỔNG CỘNG	668.421.950.709	351.608.081.660

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	643.832.719	666.725.899
Khác	643.832.719	666.725.899
Chi phí khác	518.614	3.214.664.890
Khác	518.614	3.214.664.890
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	643.314.105	(2.547.938.991)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí tài trợ	93.082.454.206	64.960.906.555
Chi phí nhân viên quản lý	52.559.875.441	52.799.261.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.051.855.991	9.030.691.973
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.826.930.909	36.494.845.890
Khác	7.548.171.846	1.945.005.433
TỔNG CỘNG	209.069.288.393	165.230.711.405
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	44.427.098.541	7.051.457.037
Chi phí nhân viên bán hàng	4.504.186.000	5.244.026.000
Chi phí bán hàng khác	1.146.804.295	2.001.568.665
TỔNG CỘNG	50.078.088.836	14.297.051.702

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	65.315.968.497	5.516.014.639
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(624.180.750)	(624.180.750)
TỔNG CỘNG	64.691.787.747	4.891.833.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(80.094.568.579)	9.070.254.157
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(16.018.913.716)	1.814.050.831
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	10.818.786.367	10.909.682.600
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	73.533.096.154	44.483.736.490
Thu nhập tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	624.180.750	624.180.750
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	687.895.378	251.359.212
Lỗ các năm trước được chuyển	(4.439.697.261)	(53.191.175.994)
Điều chỉnh khác	(513.559.925)	-
Chi phí thuế TNDN	64.691.787.747	4.891.833.889

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và cùng kỳ năm trước như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	31.680.603.570	32.304.784.320	(624.180.750)	(624.180.750)
	31.680.603.570	32.304.784.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			(624.180.750)	(624.180.750)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 16.272.082.339 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 35.031.091.753 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 với Công ty như sau:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	Công ty con
10	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	Công ty con
11	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang - Long An	Công ty con
12	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Công ty con
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	Công ty con
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	Công ty con
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	Công ty con
18	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Công ty con
19	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc- Đồng Tháp	Công ty con
20	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
21	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
22	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
23	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
24	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các 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, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). 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.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và cùng kỳ năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty vay	353.200.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	59.171.356.429	89.886.661.766
	Công ty trả lãi vay	117.850.000.000	-
	Công ty trả gốc vay	1.391.154.812.985	1.000.000.000.000
	Doanh thu cho thuê xe	-	105.209.612
	Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-
	Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	20.952.054.795	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	133.024.109.093	232.624.450.681
	Nhận gốc vay trong kỳ	73.600.000.000	74.300.000.000
	Công ty trả gốc vay	3.504.477.741.470	-
	Công ty trả lãi vay	251.339.349.460	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Nhận gốc vay trong kỳ	-	89.500.000.000
	Lãi vay trong kỳ	5.355.287.671	4.743.257.082
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay trong kỳ	-	17.530.931.506
	Công ty góp vốn	2.618.000.000.000	-
	Phải thu khác	70.174.081.120	-
	Công ty đã thu	17.031.007.639	-
	Công ty phải trả khác	10.000.000.000	-
	Công ty trả gốc vay	-	89.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay trong kỳ	2.339.178.083	4.280.547.945
	Công ty trả gốc vay	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay trong kỳ	9.000.000	27.000.000
	Công ty trả gốc vay	30.000.000.000	-
	Công ty trả lãi vay	598.879.723	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và cùng kỳ năm trước bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát	Công ty trả nợ gốc vay	800.000.000.000	153.595.890.411
	Lãi vay phát sinh	77.654.770.288	6.477.004.973
	Công ty trả lãi vay	14.446.821.824	904.109.589
	Hoàn tất giao dịch góp vốn vào công ty con	-	5.628.209.000.000
	Công ty vay	2.794.185.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty góp vốn	7.094.560.000.000	-
	Công ty cho vay	6.000.000.000	-
	Lãi cho vay phát sinh	114.198.904	-
	Thu gốc, lãi cho vay	6.114.198.904	-
	Công ty vay	113.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	114.547.945	-
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Công ty vay	64.800.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	63.912.329	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc- Đồng Tháp	Công ty góp vốn	10.000.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải thu khác	53.143.073.481	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.312.502.285	927.330.000
		57.944.787.586	4.416.541.820
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	16.043.835.617	13.704.657.534
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Lãi vay phải trả ngắn hạn	11.907.178.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả ngắn hạn	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay phải trả ngắn hạn	63.912.329	-
		29.935.747.946	15.625.479.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay phải trả	265.831.369.737	384.146.610.104
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả	78.403.429.085	137.082.072.656
	Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	20.952.054.795	-
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Lãi vay phải trả	-	6.551.890.411
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát	Lãi vay phải trả	75.377.525.547	12.169.577.083
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Lãi vay phải trả	114.547.945	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	-	589.879.723
		440.678.927.109	540.540.029.977

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải trả khác	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		10.858.000.000	858.000.000

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-
		1.100.000.000.000	-

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Vay dài hạn đến hạn trả	89.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Vay ngắn hạn	64.800.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	60.000.000.000
		164.300.000.000	60.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Vay dài hạn	2.882.089.109.589	887.904.109.589
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay dài hạn	684.594.894.894	4.115.472.636.364
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay dài hạn	308.200.000.000	1.346.154.812.985
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Vay dài hạn	113.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Vay dài hạn	-	89.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay dài hạn	-	30.000.000.000
		3.987.884.004.483	6.469.031.558.938

28. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

28.1 Nợ tiềm tàng và 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 2024, 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 KCN 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 KCN Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước. Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.228.809 m² và 1.907.651,8 m² lần lượt tại KCN Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các KCN 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

28.1 Nợ tiềm tàng và cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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 2024, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.874.105,7 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính 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 1.874.105,7 m², trong đó, có 340.554,4 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 1.533.551,3 m² chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 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 VND 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.

28.2 Cam kết góp vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được thành lập trong năm 2021 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. Vốn điều lệ của công ty này là 1.000 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp vốn với số tiền 745,2 tỷ VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

28.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

28.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm (tiếp theo)

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 để cấp 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 20/9/2025 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.

31.4 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 VND, 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 VND (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty VTC chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết nên Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

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

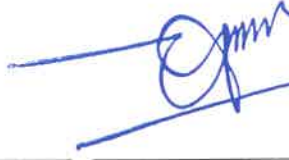
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

