

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

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

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

*Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation*

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

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

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

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

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

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



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

**Tài liệu đính kèm/**

**Attachments:**

Toàn văn tài liệu mục 2/

*Full document in section 2*

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**  
*ON BEHALF OF KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING  
CORPORATION*

**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
*Person authorized to disclose informaion*

**Phó Tổng Giám đốc**

*Deputy General Director*



**Phạm Phúc Hiếu**

*Pham Phuc Hieu*

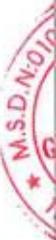


# **Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo kiểm toán độc lập**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

và các công ty con

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



# Nội dung

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 54

1/1  
CỔ  
RA  
VÀ

# Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## Kiểm toán

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

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

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

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

## Người đại diện theo pháp luật

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo các quy định trên trong việc trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

# Báo cáo kiểm toán độc lập

về báo cáo tài chính hợp nhất của  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Số 25-11-045-6

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), lập vào ngày 9 tháng 3 năm 2026, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 54.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

## Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

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

## Vấn đề khác

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

  
CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

Nguyễn Tuấn Nam

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán Số: 0808-2023-068-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2026



Trần Anh Văn

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán Số: 3109-2025-068-1

Kiểm toán viên

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VND	31 tháng 12 năm 2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản ngắn hạn		100	55.045.529.492.865	36.075.390.688.153
Tiền và các khoản tương đương tiền	6	110	8.368.534.552.023	6.566.036.174.506
Tiền		111	938.473.925.570	532.997.405.834
Các khoản tương đương tiền		112	7.430.060.626.453	6.033.038.768.672
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7	120	1.877.936.007.100	1.857.951.615.950
Chứng khoán kinh doanh	7.1	121	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	7.1	122	(6.772.454.269)	(6.756.845.419)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.2	123	22.350.000.000	2.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	17.214.870.021.751	13.308.852.766.763
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8	131	1.264.873.556.149	670.879.391.809
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9	132	5.867.327.773.605	3.500.405.899.524
Phải thu về cho vay ngắn hạn	11	135	4.166.817.606.025	3.281.260.294.254
Phải thu ngắn hạn khác	12	136	6.034.661.264.008	5.963.091.549.126
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	137	(118.810.178.036)	(106.784.367.950)
Hàng tồn kho	13	140	27.073.127.740.837	13.849.673.941.868
Hàng tồn kho		141	27.073.127.740.837	13.849.673.941.868
Tài sản ngắn hạn khác		150	511.061.171.154	492.876.189.066
Chi phí trả trước ngắn hạn	14	151	76.674.295.837	63.331.758.024
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	365.647.664.512	347.564.373.138
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	21	153	68.627.140.805	81.928.892.904
Tài sản ngắn hạn khác		155	112.070.000	51.165.000

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản dài hạn		200	14.535.644.273.764	8.654.534.222.377
Các khoản phải thu dài hạn		210	916.892.135.435	1.365.556.888.880
Phải thu về cho vay dài hạn	11	215	632.480.865.993	757.160.865.995
Phải thu dài hạn khác	12	216	284.411.269.442	608.396.022.885
<b>Tài sản cố định</b>		220	514.727.408.282	408.327.298.161
Tài sản cố định hữu hình	15	221	514.588.780.637	408.144.202.512
- Nguyên giá		222	1.072.259.557.913	886.965.494.578
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(557.670.777.276)	(478.821.292.066)
Tài sản cố định vô hình		227	138.627.645	183.095.649
- Nguyên giá		228	634.415.500	634.415.500
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(495.787.855)	(451.319.851)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	16	230	1.106.609.766.006	1.292.284.269.606
- Nguyên giá		231	1.450.000.477.976	1.549.022.147.988
- Giá trị hao mòn lũy kế		232	(343.390.711.970)	(256.737.878.382)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	17	240	4.200.690.443.958	731.331.293.581
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	4.200.690.443.958	731.331.293.581
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	18		7.731.584.472.101	4.817.427.030.823
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	252	7.325.314.972.101	4.394.274.905.745
Đầu tư dài hạn khác	18.2	253	406.569.500.000	424.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	254	(300.000.000)	(1.348.074.922)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		260	65.140.047.982	39.607.441.326
Chi phí trả trước dài hạn	14	261	65.140.047.982	39.607.441.326
<b>Tổng tài sản</b>		270	69.581.173.766.629	44.729.924.910.530

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>Nợ phải trả</b>		300	42.855.329.949.506	24.085.018.776.979
<b>Nợ ngắn hạn</b>		310	11.947.551.940.878	7.092.665.737.443
Phải trả người bán ngắn hạn	19	311	595.318.890.965	529.481.109.109
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	312	1.572.487.859.345	757.523.177.558
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	313	684.669.531.915	210.231.024.005
Phải trả người lao động		314	684.382.624	228.123.345
Chi phí phải trả ngắn hạn	23	315	3.302.903.092.606	2.205.794.271.910
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	3.596.724.744	5.346.030.681
Phải trả ngắn hạn khác	24	319	3.487.479.515.469	3.005.527.869.435
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	320	2.287.009.577.181	371.484.360.597
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	13.402.366.029	7.049.770.803
<b>Nợ dài hạn</b>		330	30.907.778.008.628	16.992.353.039.536
Chi phí phải trả dài hạn	23	333	-	589.879.723
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	31.163.916.071	35.877.018.134
Phải trả dài hạn khác	24	337	2.786.031.617.369	6.079.254.094.359
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	338	26.351.225.596.560	9.741.096.426.831
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	341	1.738.404.910.666	1.134.583.652.527
Dự phòng phải trả dài hạn		342	951.967.962	951.967.962
<b>Vốn chủ sở hữu</b>		400	26.725.843.817.123	20.644.906.133.551
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	26	410	26.725.843.817.123	20.644.906.133.551
Vốn góp của chủ sở hữu		411	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	27	411a	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Thặng dư vốn cổ phần	27	412	5.163.224.570.000	2.743.529.570.000
Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu		414	3.324.832.200.000	3.324.832.200.000
Quỹ đầu tư phát triển		418	11.653.545.524	2.223.693.823
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421	6.883.868.092.749	4.811.255.659.305
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a	4.811.255.659.305	4.429.331.543.041
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		421b	2.072.612.433.444	381.924.116.264
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	429	1.924.717.818.850	2.087.017.420.423
<b>Tổng nguồn vốn</b>		440	69.581.173.766.629	44.729.924.910.530



Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Lưu Phương Mai  
Người lập

# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	6.687.125.604.053	2.775.773.466.955
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29	10	6.687.125.604.053	2.775.773.466.955
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	30, 35	11	(3.497.496.465.502)	(1.492.307.333.029)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	3.189.629.138.551	1.283.466.133.926
Doanh thu hoạt động tài chính	31	21	678.601.010.444	451.291.295.434
Chi phí tài chính	32	22	(706.102.843.758)	(258.842.346.281)
- Trong đó: chi phí lãi vay		23	(680.631.369.467)	(268.641.265.779)
Lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	18.1	24	192.026.722.711	15.912.953.359
Chi phí bán hàng	33, 35	25	(161.571.261.060)	(98.035.320.545)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34, 35	26	(591.413.497.171)	(459.863.902.146)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	2.601.169.269.717	933.928.813.747
Thu nhập khác	36	31	332.789.946.627	49.621.167.844
Chi phí khác		32	(4.616.046.940)	(261.023.264.069)
Lợi nhuận/(Lỗ) khác		40	328.173.899.687	(211.402.096.225)
Lợi nhuận kế toán trước thuế		50	2.929.343.169.404	722.526.717.522
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37	51	(717.848.435.775)	(295.380.490.601)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	52	(3.353.778.349)	(4.112.797.786)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		60	<b>2.208.140.955.280</b>	<b>423.033.429.135</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Công ty mẹ	26	61	2.103.625.414.463	381.924.116.264
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	62	104.515.540.817	41.109.312.871
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	70	2.450	498
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	71	2.450	498

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

  
  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

  
Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(phương pháp gián tiếp)

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

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế		01	2.929.343.169.404	722.526.717.522
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao tài sản cố định		02	181.750.586.475	165.079.687.237
Thay đổi các khoản dự phòng		03	10.993.344.014	(23.387.042.393)
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(1.245.746.772.835)	(485.128.975.544)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		06	700.381.369.467	275.444.043.557
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		08	<b>2.576.721.696.525</b>	<b>654.534.430.379</b>
Thay đổi các khoản phải thu		09	(6.816.506.264.927)	(1.357.631.695.417)
Thay đổi hàng tồn kho		10	(13.223.453.798.969)	(1.630.909.836.094)
Thay đổi các khoản phải trả		11	1.175.149.678.538	6.332.927.903.931
Thay đổi chi phí trả trước		12	(38.830.818.906)	(23.687.734.832)
Tiền lãi vay đã trả		14	(763.619.275.137)	(2.369.994.583.628)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(253.357.332.152)	(453.405.335.932)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		20	<b>(17.343.896.115.028)</b>	<b>1.151.833.148.407</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản dở dang		21	(130.044.375.604)	(530.403.732.009)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản khác		22	132.620.706.300	55.633.635.900
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	(1.785.545.209.397)	(7.664.089.157.973)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	3.056.928.282.592	6.798.133.451.154
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	(5.637.210.817.783)	(1.197.250.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	358.300.000.000	339.000.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi		27	429.851.520.123	324.480.476.149
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		30	<b>(3.575.099.893.769)</b>	<b>(1.874.495.326.779)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		31	4.215.965.000.000	1.000.000.000
Tiền thu từ đi vay		33	20.233.206.443.902	9.416.895.848.867
Tiền trả nợ gốc vay		34	(1.727.302.057.588)	(2.970.490.953.646)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(375.000.000)	(11.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		40	<b>22.721.494.386.314</b>	<b>6.447.393.895.221</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		50	<b>1.802.498.377.517</b>	<b>5.724.731.716.849</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	6	60	6.566.036.174.506	841.304.457.657
Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	70	8.368.534.552.023	6.566.036.174.506

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2026

**Nguyễn Thị Thu Hương**  
Tổng Giám đốc

**Phạm Phúc Hiểu**  
Kế toán trưởng

**Lưu Phương Mai**  
Người lập

# Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

## 1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

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

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

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

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

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

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

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

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

**II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98,00	94,35	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh (v)	100,00	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam (vi)	99,00	95,32	Tầng 3, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu (vii)	79,00	76,06	Tầng 4, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ
12	Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ (viii)	99,00	99,00	Số 1A Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

- (i) Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập vào năm 2021. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 40.2.
- (ii) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp được đăng ký thành lập trong tháng 9 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 40.2.
- (iii) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam được đăng ký thành lập vào năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này. Chi tiết giao dịch này được trình bày tại Thuyết minh 5.
- (iv) Công ty TNHH Logistics A&E được đăng ký thành lập vào năm 2020. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này. Chi tiết giao dịch này được trình bày tại Thuyết minh 5.
- (v) Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh được đăng ký thành lập ngày 24 tháng 2 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc sở hữu 100%.
- (vi) Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 7 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên sở hữu 99%.
- (vii) Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu được đăng ký thành lập ngày 16 tháng 10 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên sở hữu 79%.
- (viii) Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 6 năm 2006. Công ty này được sở hữu bởi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam với tỷ lệ 49% và Công ty TNHH Logistics A&E với tỷ lệ 50%.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 18.1.

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

## 2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

### 2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào 31 tháng 12.

### 2.2 Đơn vị tiền tệ

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VNĐ").

## 3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

### 3.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản mục của báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản mục đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày trong Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính.

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

### 3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và báo cáo tài chính của các công ty con như trình bày ở Thuyết minh số 1.

### 3.3 Công ty con

Công ty con là công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

### 3.4 Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

### 3.5 Các giao dịch loại bỏ khi hợp nhất

Tất cả các nghiệp vụ, số dư và lãi/lỗ chưa thực hiện và chi phí giữa các công ty trong Tập đoàn được loại bỏ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

## 4. Chính sách kế toán áp dụng

### 4.1 Tỷ giá hối đoái

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

### 4.2 Ước tính kế toán

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

### 4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

#### Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

#### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập khi có khả năng không thu hồi được các khoản đầu tư này. Tổn thất từ việc không thu hồi được khoản đầu tư, nếu chưa được trích lập dự phòng, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ và giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

#### **Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phân bổ hàng năm trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lỗ lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn áp dụng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

#### **4.5 Các khoản phải thu**

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

#### **4.6 Cho vay**

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

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

#### **4.7 Hàng tồn kho**

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hàng tồn kho là chi phí phát triển đất khu công nghiệp, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất trong kỳ.

#### **4.8 Tài sản cố định hữu hình**

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

#### **Nguyên giá**

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

#### **Khấu hao**

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

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

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

#### **4.9 Tài sản cố định vô hình**

##### **Phần mềm máy tính**

Giá trị của các phần mềm máy tính không phải là bộ phận đi kèm với phần cứng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 - 10 năm.

#### **4.10 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là tài sản đầu tư với mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán.

#### **Nguyên giá**

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

#### **Giá trị khấu hao**

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

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

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

#### **4.11 Thuê hoạt động**

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

#### **4.12 Tài sản dở dang dài hạn**

##### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **4.13 Chi phí trả trước**

##### **Phí thu xếp khoản vay**

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

##### **Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng**

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

##### **Công cụ dụng cụ**

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

#### **4.14 Nợ phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **4.15 Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### **4.16 Chi phí đi vay**

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

#### **4.17 Lợi ích nhân viên**

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

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

Tập đoàn không tham gia bất kỳ quỹ phúc lợi với mức phúc lợi xác định.

#### **4.18 Các khoản dự phòng nợ phải trả**

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

#### **4.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

#### **4.20 Vốn chủ sở hữu**

##### **Vốn cổ phần**

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

##### **Thặng dư vốn cổ phần**

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

##### **Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

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

##### **Quỹ đầu tư phát triển**

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

#### **4.21 Cổ tức**

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

#### 4.22 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 khi Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

##### **Doanh thu bán nhà xưởng**

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

##### **Doanh thu cho thuê nhà xưởng**

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

##### **Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua.

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

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

##### **Thu nhập cổ tức**

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

##### **Lãi tiền gửi và cho vay**

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

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

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

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

#### 4.24 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

#### **4.25 Lãi/lỗ trên mỗi cổ phiếu**

##### **Lãi/lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi/lỗ cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông sau khi đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

##### **Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu giữ sử dụng tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi.

#### **4.26 Các bên liên quan**

Các bên liên quan bao gồm nhà đầu tư và công ty mẹ cuối cùng và các công ty liên kết của các công ty này.

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể.

#### **4.27 Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **4.28 Các sự kiện tiềm tàng**

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

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

#### **4.29 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

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

#### **4.30 Phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn hoặc dài hạn**

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

#### 4.31 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm

### **Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên**

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc, các công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua tương ứng là 261.800.000 cổ phần, 136.800.000 cổ phần và 110.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2506.7/2025/KBC/HQ-HĐQT. Theo đó, giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên từ 93,93% lên 96,28%. Đồng thời, giao dịch này cũng làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên, công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên từ 92,05% lên 94,35%.

### **Góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh**

Trong năm, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc, công ty con của Công ty, đã góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh, có vốn điều lệ là 200 tỷ VNĐ. Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh là một công ty TNHH được thành lập theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3901355243 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 24 tháng 2 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 100% và 72,82%.

### **Mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang**

Trong năm, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát, công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua 2.550.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1712.3/2024/KBC/NQ-HĐQT. Theo đó, giao dịch này làm tăng tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang từ 88,96% lên 96,46%.

### **Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam**

Trong năm, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, công ty con của Công ty, đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam, với tổng vốn đầu tư là 5.116.320 triệu VNĐ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0393100008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 9 tháng 7 năm 2025 với vốn điều lệ là 5.168 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 99% và 95,31%.

### **Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn Cầu**

Trong năm, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, công ty con của Công ty, đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn Cầu, với tổng vốn đầu tư là 7,9 tỷ VNĐ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn Cầu là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0901214134 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 16 tháng 10 năm 2025 với vốn điều lệ là 10 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 79% và 76,06%.

### **Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp**

Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp, với tổng vốn đầu tư là 10 tỷ VNĐ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2808/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp là một công ty cổ phần được thành lập theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1201712129 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp vào ngày 1 tháng 9 năm 2025 với vốn điều lệ là 1.500 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 90% và 90%.

**Mua cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam (“3H”) và Công ty TNHH Logistics A&E (“A&E”)**

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục mua 9.450.000 cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2212/2025/KBC/NQ-HĐQT. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này đều là 100%.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục mua 9.650.000 cổ phần của Công ty TNHH Logistics A&E theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2212.1/2025/KBC/NQ-HĐQT. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này đều là 100%.

Bên cạnh đó, Công ty Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam và Công ty TNHH Logistics A&E có tỷ lệ lợi ích tại Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ (“Láng Hạ”) lần lượt là 49% và 50%. Theo đó, Công ty có quyền kiểm soát đối với các công ty trên và thực hiện hợp nhất các báo cáo tài chính của Công ty từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. Việc này có ảnh hưởng đến tài sản và công nợ của Tập đoàn vào ngày nắm quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
Tổng tài sản	3.574.210.628.431
Tổng nợ phải trả	(417.916.108.972)
Ảnh hưởng thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (**)	(620.725.131.898)
<b>Giá trị tài sản thuần có thể xác định</b>	<b>2.535.569.387.561</b>
Phần sở hữu của cổ đông công ty mẹ	2.510.397.894.043
Giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	2.183.000.000.000
<b>Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 36)</b>	<b>(327.397.894.043)</b>

(\*) Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm số tiền chi thực tế của Công ty cho việc mua cổ phần của 3H và A&E.

(\*\*) Thuế hoãn lại phải trả phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh.

Khoản lãi và doanh thu và chi phí cho giai đoạn từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của 3 công ty trên là không đáng kể nên không được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của 3H, A&E và Láng Hạ được xác định theo các Chứng thư Thẩm định giá Số 018/2026/0105/DG-AC, 018/2026/0104/DG-AC và 018/2026/0103/DG-AC do Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán Quốc tế phát hành ngày 27 tháng 1 năm 2026.

**Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế**

Trong năm, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát, công ty con của Công ty, đã hoàn tất các thủ tục mua 13.113.700 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1712.1/2024/KBC/NQ-HĐQT. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty liên kết lần lượt là 37,47% và 36,14%.

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt tại quỹ	38.786.758.519	31.403.093.659
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	899.687.167.051	501.594.312.175
Các khoản tương đương tiền (i)	7.430.060.626.453	6.033.038.768.672
	<b>8.368.534.552.023</b>	<b>6.566.036.174.506</b>

(i) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VNĐ tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,1%/năm).

## 7. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

### 7.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn (Thuyết minh 24).

### 7.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 6%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 4,1% - 6%/năm).

## 8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	252.647.275.200	-	253.147.275.200	-
Công ty TNHH Sembcorp Integrated Hub Bắc Ninh IV	381.303.371.834	-	-	-
Công ty Sản xuất thép Úc SSE	90.367.087.300	(90.367.064.725)	90.367.087.300	(90.367.064.725)
Công ty TNHH TST(VN)	92.026.515.201	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	448.527.989.014	(15.989.303.225)	321.132.819.309	(15.917.303.225)
Các khoản phải thu bên liên quan (Thuyết minh 38)	1.317.600	-	6.232.210.000	-
	<b>1.264.873.556.149</b>	<b>(106.356.367.950)</b>	<b>670.879.391.809</b>	<b>(106.284.367.950)</b>

## 9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.651.645.117.669	1.601.218.426.610
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.721.973.222.978	1.387.456.605.939
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Chống thấm Trường Sơn (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần TN Global (ii)	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới (ii)	350.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An (i)	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới (iii)	350.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	543.709.432.958	511.730.866.975
	<b>5.867.327.773.605</b>	<b>3.500.405.899.524</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 38) và các bên khác.
- (ii) Khoản tạm ứng cho nhà thầu xây dựng căn cứ theo các Hợp đồng Tổng thầu để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trảng Duệ 3.
- (iii) Khoản chi trả trước liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thi công một số hạng mục công trình thuộc các dự án thành phần đang triển khai của Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát.

## 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
		có thể thu hồi		có thể thu hồi
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>106.356.367.950</b>	-	106.284.367.950	-
<i>Công ty Sản xuất Thép Úc SSE</i>	<i>90.367.064.725</i>	-	<i>90.367.064.725</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Lâm Thịnh</i>	<i>9.083.322.575</i>	-	<i>9.083.322.575</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	<i>6.833.980.650</i>	-	<i>6.833.980.650</i>	-
<i>Khác</i>	<i>72.000.000</i>	-	-	-
<b>Phải thu khác về cho vay</b>	<b>12.453.810.086</b>	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	-	<i>500.000.000</i>	-
<i>Ông Phạm Đức Phong</i>	<i>10.000.000.000</i>	-	-	-
<i>CTCP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn</i>	<i>1.953.810.086</i>	-	-	-
	<b>118.810.178.036</b>	-	106.784.367.950	-

## 11. Phải thu về cho vay

Ngắn hạn	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	2.363.409.532.105	(2.453.810.086)	1.626.595.384.342	(500.000.000)
CTCP Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Thành Phố Mới	468.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	-	-	328.090.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn – Cần Thơ	665.520.000.000	-	283.640.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn – Bình Định	260.000.000.000	-	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	184.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	23.400.000.000	-	199.051.616.859	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận	127.259.178.083	-	127.259.178.083	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	326.052.000.000	-	76.852.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn	37.523.191.926	(1.953.810.086)	37.523.191.925	-
Công ty Cổ Phần Phân Phối và Dịch Vụ Saigontel	23.015.000.000	-	23.015.000.000	-
Phải thu về cho vay các công ty khác	248.140.162.096	(500.000.000)	291.164.397.475	(500.000.000)
Phải thu cho vay đối tượng khác (ii)	72.274.221.629	(10.000.000.000)	72.274.221.629	-
Ông Hoàng Văn Cường	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Phải thu về cho vay các đối tượng khác	12.274.221.629	(10.000.000.000)	12.274.221.629	-
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh 38)	1.731.133.852.291	-	1.582.390.688.283	-
	4.166.817.606.025	(12.453.810.086)	3.281.260.294.254	(500.000.000)
<b>Dài hạn (iii)</b>				
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn – Bình Định	478.407.865.993	-	528.407.865.995	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	154.073.000.000	-	177.473.000.000	-
Phải thu về cho vay các công ty khác	-	-	51.280.000.000	-
	632.480.865.993	-	757.160.865.995	-
	4.799.298.472.018	(12.453.810.086)	4.038.421.160.249	(500.000.000)

- (i) Số dư 2.363 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trước ngày 31 tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 12%/năm. Phần lớn các khoản cho vay này đang được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty bất động sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh 38) và các bên khác.
- (ii) Số dư 72,3 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân, đáo hạn trước 31 tháng 12 năm 2026, hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm.
- (iii) Số dư 632,5 tỷ VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 12 năm 2029, hưởng lãi suất từ 10,5%/năm đến 11%/năm.

## 12. Các khoản phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên (i)	1.089.076.822.718	1.690.196.245.616
Ông Mai Nho Tường	419.887.833.433	957.069.213.673
Ông Phan Minh Toàn Thư	142.908.697.271	196.543.207.156
Các đối tượng khác	526.280.292.014	536.583.824.787
Đặt cọc mua cổ phần (ii)	665.200.000.000	1.197.250.000.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Đức Hòa (iii)	166.810.547.992	999.211.187.724
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	417.965.092.934	482.337.760.000
Phải thu về lãi cho vay	405.874.464.921	317.518.083.152
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)	131.624.713.042	312.653.373.257
Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) (vi)	16.144.200.000	32.093.100.000
Phải thu tiền tạm ứng giải phóng mặt bằng (vii)	443.667.321.122	-
Phải thu ngắn hạn khác	400.992.313.539	321.258.822.023
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 38)	2.297.305.787.740	610.572.977.354
	<b>6.034.661.264.008</b>	<b>5.963.091.549.126</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (viii)	-	412.407.864.125
Phải thu dài hạn khác	283.361.269.442	132.274.734.103
Tạm ứng cho Ông Phan Minh Toàn Thư	1.050.000.000	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh 38)	-	63.713.424.657
	<b>284.411.269.442</b>	<b>608.396.022.885</b>
	<b>6.319.072.533.450</b>	<b>6.571.487.572.011</b>

- (i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Tập đoàn cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Tập đoàn.
- (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty.
- (iii) Đây là khoản ứng trước cho Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án KCN Lộc Giang.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là nhà xưởng, nhà văn phòng tại các KCN Quế Võ, Trảng Duệ.
- (v) Bao gồm các khoản góp vốn của Tập đoàn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào một số dự án cụm công nghiệp.
- (vi) Đây là khoản ký quỹ cho Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) về việc thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4.
- (vii) Chủ yếu là các khoản tạm ứng phục vụ đền bù giải phóng mặt bằng Khu Công nghiệp Quế Võ Mở rộng 2.
- (viii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và các biên bản thỏa thuận liên quan nhằm phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ ("Dự án"). Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ đã trở thành công ty con của Tập đoàn nên số dư này đã được bù trừ hết.

### 13. Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Khu Đô thị và Dịch vụ Trảng Cát	16.658.329.892.806	-	8.442.637.722.173	-
Khu Đô thị Phúc Ninh	1.123.809.766.172	-	1.119.329.422.009	-
Khu Công nghiệp Tân Phú Trung	975.259.369.728	-	984.142.101.887	-
Khu Công nghiệp Lộc Giang	1.818.761.452.488	-	58.385.285.024	-
Nhà ở Xã hội Thị trấn Nénh	1.191.398.918.140	-	773.332.297.639	-
Khu Công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	632.954.534.394	-	674.702.179.625	-
Nhà ở Xã hội Trảng Duệ	487.619.454.707	-	332.221.286.628	-
Khu Đô thị Trảng Duệ	276.366.909.401	-	285.119.288.646	-
Khu Công nghiệp Trảng Duệ	851.025.610.942	-	19.850.819.981	-
Cụm Công nghiệp Đặng Lễ	159.406.033.231	-	387.734.759.919	-
Cụm Công nghiệp Kim Động	199.835.971.033	-	187.895.019.577	-
Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa	125.776.222.995	-	198.704.624.645	-
Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu	739.121.172.928	-	-	-
Khu Công nghiệp Kim Thành 2	519.951.121.776	-	-	-
Các dự án khác	1.313.511.310.096	-	385.619.134.115	-
	<b>27.073.127.740.837</b>	<b>-</b>	<b>13.849.673.941.868</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một phần hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

### 14. Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	74.352.337.642	62.542.862.687
Chi phí trả trước ngắn hạn	2.321.958.195	788.895.337
	<b>76.674.295.837</b>	<b>63.331.758.024</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, nhà xưởng	23.185.438.876	26.403.665.863
Phí thu xếp khoản vay, cam kết rút vốn	30.360.333.333	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.594.275.773	13.203.775.463
	<b>65.140.047.982</b>	<b>39.607.441.326</b>
	<b>141.814.343.819</b>	<b>102.939.199.350</b>

## 15. Tài sản cố 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	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
1 tháng 1 năm 2025	573.322.715.564	90.592.958.301	182.836.411.709	38.890.299.914	1.323.109.090	886.965.494.578
Chuyển từ XDCCB	1.051.082.468	141.669.553.191	-	-	-	142.720.635.659
Mua trong năm	-	1.432.747.378	36.600.095.819	1.184.527.779	30.999.000	39.248.369.976
Thanh lý	-	-	(686.403.636)	(40.000.000)	-	(726.403.636)
Tăng do mua công ty con	240.635.188	1.157.209.091	2.297.535.977	181.081.080	175.000.000	4.051.461.336
31 tháng 12 năm 2025	574.614.433.220	234.852.467.961	221.047.639.869	40.215.908.773	1.529.108.090	1.072.259.557.913
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
1 tháng 1 năm 2025	(299.050.019.979)	(61.822.706.043)	(90.103.571.682)	(26.521.885.272)	(1.323.109.090)	(478.821.292.066)
Khấu hao trong năm	(39.739.285.217)	(15.634.357.013)	(19.720.067.571)	(4.280.748.573)	(3.444.332)	(79.377.902.706)
Thanh lý	-	-	686.403.636	-	-	686.403.636
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	(157.986.140)	(157.986.140)
31 tháng 12 năm 2025	(338.789.305.196)	(77.457.063.056)	(109.137.235.617)	(30.802.633.845)	(1.484.539.562)	(557.670.777.276)
<b>Giá trị còn lại</b>						
1 tháng 1 năm 2025	274.272.695.585	28.770.252.258	92.732.840.027	12.368.414.642	-	408.144.202.512
31 tháng 12 năm 2025	235.825.128.024	157.395.404.905	111.910.404.252	9.413.274.928	44.568.528	514.588.780.637

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh 25.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 239 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2024: khoảng 167,6 tỷ VND).

## 16. Bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
1 tháng 1 năm 2025	1.549.022.147.988
Thanh lý	(99.021.670.012)
31 tháng 12 năm 2025	1.450.000.477.976
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
1 tháng 1 năm 2025	(256.737.878.382)
Khấu hao trong năm	(102.328.215.765)
Thanh lý	14.597.070.977
Điều chỉnh	1.078.311.200
31 tháng 12 năm 2025	(343.390.711.970)
<b>Giá trị còn lại</b>	
1 tháng 1 năm 2025	1.292.284.269.606
31 tháng 12 năm 2025	1.106.609.766.006

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số bất động sản đầu tư là nhà xưởng đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng 1A Láng Hạ (i)	3.530.263.782.473	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	250.285.068.087	246.966.924.174
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	187.214.561.882	166.218.656.815
Dự án trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	72.776.574.048	72.776.574.048
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	160.150.457.468	245.369.138.544
	<b>4.200.690.443.958</b>	<b>731.331.293.581</b>

- (i) Phản ánh Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng 1A Láng Hạ có được trong năm do mua cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam ("3H") và Công ty TNHH Logistics A&E ("A&E").
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Tập đoàn xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

## 18. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

### 18.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ
	biểu quyết	lợi ích	biểu quyết	lợi ích
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (i)	46,25%	46,19%	48,00%	48,00%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (ii)	42,76%	37,20%	35,49%	35,49%
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (iii)	22,72%	22,72%	22,72%	22,72%
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (iv)	21,48%	21,48%	21,48%	21,48%
Công ty TNHH Saigontel Long An (v)	25,00%	22,32%	22,32%	22,32%
Công ty Cổ phần Scanviwood (vi)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế (vii)	37,47%	36,14%	-	-

#### (i) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2025, Công ty liên kết này đã tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ VNĐ, dẫn đến tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty liên kết này lần lượt là 42,76% và 37,20%.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 đã hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0311757628 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, với mức vốn điều lệ là 458,125 tỷ VNĐ. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

**(v) Công ty TNHH Saigontel Long An**

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

Công ty này có trụ sở tại ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

**(vi) Công ty Cổ phần Scanviwood**

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế được đăng ký hoạt động 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 VNĐ. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Công ty này có trụ sở tại Tây Cánh Chân Mây, xã Chân Mây – Lăng Cô, thành phố Huế, Việt Nam.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đa Năng VNĐ	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 VNĐ	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội VNĐ	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn VNĐ	Công ty TNHH Saigontel Long An VNĐ	Công ty Cổ phần Scanviwood VNĐ	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Giá trị đầu tư</b>								
1 tháng 1 năm 2025	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	-	1.983.666.491.074
Tăng trong năm	119.000.000.000	-	2.071.246.600.000	-	-	-	721.253.500.000	2.911.500.100.000
Thanh lý trong năm	(7.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	(7.000.000.000)
31 tháng 12 năm 2025	208.000.000.000	583.000.000.000	2.611.246.600.000	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	721.253.500.000	4.888.166.591.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết</b>								
1 tháng 1 năm 2025	2.129.925.111.659	(972.059.365)	408.978.802.208	40.776.217.056	(5.264.926.632)	(2.607.003.869)	-	2.570.836.141.057
Phần chia lợi nhuận/(lỗ)	113.850.925.121	(281.900.551)	4.297.697.027	79.137.748.548	(5.777.125.499)	-	799.378.065	192.026.722.711
Thanh lý trong năm	(165.486.756.355)	-	-	-	-	-	-	(165.486.756.355)
31 tháng 12 năm 2025	2.078.289.280.425	(1.253.959.916)	413.276.499.235	119.913.965.604	(11.042.052.131)	(2.607.003.869)	799.378.065	2.597.376.107.413
<b>Lợi thế thương mại đã phân bổ</b>								
1 tháng 1 năm 2025	-	-	-	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
31 tháng 12 năm 2025	-	-	-	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
<b>Giá trị còn lại</b>								
1 tháng 1 năm 2025	2.225.925.111.659	582.027.940.635	948.978.802.208	463.010.381.744	169.735.073.368	4.597.596.131	-	4.394.274.905.745
31 tháng 12 năm 2025	2.286.289.280.425	581.746.040.084	3.024.523.099.235	542.148.130.292	163.957.947.869	4.597.596.131	722.052.878.065	7.325.314.972.101

18.2 Đầu tư dài hạn khác

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

- (i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh 24. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang trong quá trình chuyển nhượng các cổ phần này.
- (ii) Trong năm, Công ty đã thanh lý một phần khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước. Theo đó tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tại Công ty này giảm còn 0,59%.
- (iii) Tập đoàn chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

19. Phải trả người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Licogi 13	221.399.180.903	221.399.180.903	302.812.618.610	302.812.618.610
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	18.052.300.072	18.052.300.072	41.936.057.850	41.936.057.850
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	3.103.807.113	3.103.807.113	5.682.998.346	5.682.998.346
Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	9.367.736.839	9.367.736.839	14.208.592.734	14.208.592.734
Các nhà cung cấp khác	330.375.895.923	330.375.895.923	151.820.871.454	151.820.871.454
	595.318.890.965	595.318.890.965	529.481.109.109	529.481.109.109

## 20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Trả trước tiền mua nhà dự án nhà ở xã hội và thương mại	1.253.350.779.315	420.685.622.164
Trả trước tiền thuê đất tại KCN Tân Phú Trung	220.728.724.872	189.466.001.835
Trả trước tiền đặt cọc mua nhà xưởng	24.057.071.941	120.807.198.656
Các đối tượng khác	74.351.283.217	26.564.354.903
	<b>1.572.487.859.345</b>	<b>757.523.177.558</b>

## 21. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước

	31 tháng 12 năm 2024		Trong năm 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	(Phải thu)/	Thanh toán/	Giá trị
	VND	Phải nộp	Cần trừ	VND
		VND	VND	VND
<b>Thuế phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.477.240.006	35.010.030.398	(50.913.551.162)	64.573.719.242
Các khoản khác	1.451.652.898	15.513.764.700	(12.911.996.035)	4.053.421.563
	<b>81.928.892.904</b>	<b>50.523.795.098</b>	<b>(63.825.547.197)</b>	<b>68.627.140.805</b>
<b>Thuế phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	488.896.635.421	(485.939.832.652)	2.956.802.769
Thuế thu nhập doanh nghiệp	203.341.667.697	707.506.614.878	(238.624.023.469)	672.224.259.106
Thuế thu nhập cá nhân	1.243.612.134	22.176.866.903	(21.380.386.432)	2.040.092.605
Tiền thuế đất hằng năm	-	28.645.207.421	(28.645.207.421)	-
Các khoản khác	5.645.744.174	31.421.727.602	(29.619.094.341)	7.448.377.435
	<b>210.231.024.005</b>	<b>1.278.647.052.225</b>	<b>(804.208.544.315)</b>	<b>684.669.531.915</b>

## 22. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.333 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên qua đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Nam Sơn Hạ Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Duệ, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

## 23. Chi phí phải trả

	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng đối với bất động sản đã bàn giao	2.473.408.394.449	2.030.121.527.881
Tiền thuê đất trích trước	77.100.326.215	72.728.051.868
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả các bên khác	713.705.866.620	63.067.273.742
Chi phí phải trả khác	38.688.505.322	39.877.418.419
	<b>3.302.903.092.606</b>	<b>2.205.794.271.910</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 38)	-	589.879.723
	<b>3.302.903.092.606</b>	<b>2.206.384.151.633</b>

## 24. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	610.027.816.445	605.147.816.445
Nhận đặt cọc thỏa thuận thuê đất dài hạn có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	735.607.644.145	282.297.347.825
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	144.387.204.697	93.963.963.884
Phải trả cổ tức	72.495.997.950	72.495.997.950
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang	59.676.674.639	59.676.674.639
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen	259.726.028	24.000.000.000
Tập đoàn Công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội	14.500.000.000	15.500.000.000
Nhận đặt cọc thi công công trình	13.630.815.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	32.025.636.565	47.578.068.692
	<b>3.487.479.515.469</b>	<b>3.005.527.869.435</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ ký cược	45.114.082.511	82.928.645.423
Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii)	-	5.650.000.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (iv)	339.000.000.000	339.000.000.000
Phải trả bên liên quan - CTCP đầu tư Vinatex - Tân Tạo (v) (Thuyết minh 38)	2.353.000.000.000	-
Phải trả khác	48.917.534.858	7.325.448.936
	<b>2.786.031.617.369</b>	<b>6.079.254.094.359</b>
	<b>6.273.511.132.838</b>	<b>9.084.781.963.794</b>

- (i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh 7.1).
- (ii) Chủ yếu bao gồm số tiền khách hàng đặt cọc để nhận chuyển nhượng tại các dự án bất động sản, các khoản đặt cọc để thuê đất và cơ sở hạ tầng tại các dự án KCN của Tập đoàn.
- (iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Khoản đặt cọc có thời hạn đến ngày 20 tháng 2 năm 2026. Ngày 1 tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã ký Thanh lý thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân và đã hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc này.
- (iv) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh 18.2).
- (v) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Vinatex - Tân Tạo nhằm phát triển Dự án KCN Trảng Duệ 3. Vinatex - Tân Tạo chuyển vốn hợp tác cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng, công ty con, để sử dụng cho mục đích tạm ứng/thanh toán các chi phí giải phóng mặt bằng, xây dựng, phát triển và vận hành kinh doanh đối với dự án. Thời hạn hợp đồng là 84 tháng bắt đầu từ ngày chuyển vốn 20 tháng 6 năm 2025. Lợi nhuận hợp tác được tính dựa trên công thức lợi nhuận sau thuế của Dự án nhân với tỷ lệ hợp tác thực tế.

## 25. Vay và nợ thuê tài chính

	31 tháng 12 năm 2025			Trong kỳ		31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	98.014.856.416	98.014.856.416	178.529.318.116	(130.455.911.173)	49.941.449.473	49.941.449.473	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.1)	1.012.111.942.987	1.012.111.942.987	961.452.758.844	(176.553.726.981)	227.212.911.124	227.212.911.124	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	987.052.777.778	987.052.777.778	987.052.777.778	-	-	-	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 38)	-	-	-	(8.500.000.000)	8.500.000.000	8.500.000.000	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 25.3)	189.830.000.000	189.830.000.000	104.000.000.000	-	85.830.000.000	85.830.000.000	
	<b>2.287.009.577.181</b>	<b>2.287.009.577.181</b>	<b>2.231.034.854.738</b>	<b>(315.509.638.154)</b>	<b>371.484.360.597</b>	<b>371.484.360.597</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	26.351.225.596.560	26.351.225.596.560	19.398.217.941.643	(1.773.385.994.136)	8.726.393.649.053	8.726.393.649.053	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 25.2)	-	-	9.875.000.000	(977.177.777.778)	967.302.777.778	967.302.777.778	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh 38)	-	-	-	(30.000.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000	
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 25.3)	-	-	-	(17.400.000.000)	17.400.000.000	17.400.000.000	
	<b>26.351.225.596.560</b>	<b>26.351.225.596.560</b>	<b>19.408.092.941.643</b>	<b>(2.797.963.771.914)</b>	<b>9.741.096.426.831</b>	<b>9.741.096.426.831</b>	
	<b>28.638.235.173.741</b>	<b>28.638.235.173.741</b>	<b>21.639.127.796.381</b>	<b>(3.113.473.410.068)</b>	<b>10.112.580.787.428</b>	<b>10.112.580.787.428</b>	

### 25.1 Vay ngân hàng

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

#### (\* Vay ngắn hạn

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà	17.500.000.000	4,8%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 6 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 23 tháng 2 năm 2026.	Các khoản vay được thế chấp bởi các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn gốc từ 1 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với tổng giá trị là 57.000.000.000 VNĐ.
	10.967.060.275	5,5%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 4 tháng 3 năm 2026.	
	16.000.000.000	5%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2026.	
	10.000.000.000	5%/năm	Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2026.	
<b>Tổng cộng</b>	<b>98.014.856.416</b>			

**(\*) Vay dài hạn ngân hàng**

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	40.764.868.478	7,7%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng.	Khoản vay được thế chấp bởi 753 căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang thực hiện trên thửa đất số 817, lô CT1.
	205.989.452.995	6,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 11 tháng 9 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý.	Toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền với tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang thực hiện trên thửa đất số 818, lô CT2.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	169.940.678.348	9,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 15 tháng 12 năm 2027. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng.	Khoản vay được thế chấp bởi 5 lô chung cư thuộc dự án Trảng Duệ và 7 căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Bắc Ninh.
	24.522.379.423	9,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 7 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Khoản vay được thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là 02 nhà kho Logistics thuộc Trung tâm Logistic Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Quế Võ	9.400.000.000	9,0%/năm	Gốc vay đáo hạn lần cuối ngày 21 tháng 6 năm 2028. Lãi vay được thanh toán hàng tháng vào ngày 25.	Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm toàn bộ máy móc, thiết bị, động sản và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Nhà máy xử lý nước thải Giai đoạn 3 tại KCN Quang Châu, cùng với toàn bộ nguồn thu và quyền lợi phát sinh từ dự án này.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	101.905.386.324	9%/năm	Gốc vay đáo hạn sau 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 1 năm 2029.	Toàn bộ nguồn thu (bao gồm cả các khoản đặt cọc) và các khoản tiền khác (nếu có) của công ty con phát sinh từ dự án Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	299.839.819.770	9,5%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Động.
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	900.000.000.000	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty; một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty.
	500.000.000.000	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029; Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 8 năm 2026.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT Công ty và cổ đông của Công ty; một số cổ phiếu của một Công ty con thuộc sở hữu của Công ty; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con.
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	1.300.000.000.000	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025.	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ; toàn bộ cổ phần và toàn bộ phần vốn góp tại một số công ty con.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	142.857.142.857	9%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý.	Bất động sản là nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 328652, CE 328657, CK 050540, CE 050541.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	5.980.000.000.000	7,4%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025.	Phần vốn góp tại công ty con và bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	236.141.463.800	6%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ, huyện An Dương.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	829.675.000	6,6%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý.	Xe ô tô Toyota Fortuner.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	412.379.568.866	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 8 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Kim Thành 2.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	947.368.420.000	12,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030; Gốc trả 3 tháng một lần kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2025.	Quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát; 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 Việt Nam Thịnh Vượng- Hội sở chính	537.990.212.966	8%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý.	Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Trảng Duệ 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Trảng Cát và bảo lãnh của công ty con.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- Hội sở chính	12.837.432.629.068	10,8%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần.	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát; phần vốn góp tại công ty con.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	270.000.000.000	7,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030; Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025.	Cổ phiếu công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	21.000.000.000	11,02%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 26 tháng 12 năm 2026. Gốc vay và lãi vay trả hàng tháng theo lịch trả nợ của ngân hàng.	Khoản vay được thế chấp bởi thửa đất số 1, tờ bản đồ số:08-2021, địa chỉ: Lô TM-DV1 Dự án KĐT - DVTM và nhà ở công nhân Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	431.500.000.000	7,5%/năm	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2031. Gốc vay và lãi vay trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng.	Khoản vay được thế chấp bởi quyền thuê đất KCN và nhà xưởng, nhà văn phòng tại 2 KCN: KCN Đại Đồng, Hàn Sơn, Bắc Ninh (05 nhà xưởng) và KCN Quang Châu - Bắc Giang (12 nhà xưởng).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà	60.162.554.830	6,4%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý.	Khoản vay được thế chấp bởi toàn bộ tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án CT4, CT9, CT10 của Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.
	79.980.159.669	6,4%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý.	Khoản vay được thế chấp bởi toàn bộ tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án CT2, CT3, CT7 và CT8 của Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.
	33.050.868.974	7,3%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý.	Khoản vay được thế chấp bởi 123 căn Nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thuộc dự án CT1, CT5 và CT6 của Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên	199.564.465.952	7,2%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Chính Nghĩa.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	1.264.458.142.788	7,2%/năm	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên/phát hành LC	Tài sản hiện có hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Lộc Giang; văn bản cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty và công ty con.
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.363.337.539.547</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.012.111.942.987			
Vay dài hạn	26.351.225.596.560			

## 25.2 Trái phiếu phát hành

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

## 25.3 Vay ngắn hạn các đối tượng khác

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

Đối tượng khác	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này.
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành phố Mới	100.000.000.000	7,5%/năm	Gốc vay đáo hạn sau 12 tháng.
Đào Thị Yến	10.830.000.000	1%/năm	Khoản vay đáo hạn vào ngày 9 tháng 8 năm 2025 và được tự động gia hạn thêm 1 năm theo hợp đồng.
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Evergreen	4.000.000.000	6%/năm	Đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2026
Ông Đặng Hải Triều	25.000.000.000	Không lãi suất	Đáo hạn ngày 28 tháng 1 năm 2026
	<b>189.830.000.000</b>		

## 26 Vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu (ii) VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VNĐ	Tổng VNĐ
1 tháng 1 năm 2024	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	2.223.693.823	-	7.754.163.743.041	2.044.908.107.552	20.220.872.704.416
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	381.924.116.264	41.109.312.871	423.033.429.135
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (ii)	-	-	-	3.324.832.200.000	(3.324.832.200.000)	-	-
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
31 tháng 12 năm 2024	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	2.223.693.823	3.324.832.200.000	4.811.255.659.305	2.087.017.420.423	20.644.906.133.551
1 tháng 1 năm 2025	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	2.223.693.823	3.324.832.200.000	4.811.255.659.305	2.087.017.420.423	20.644.906.133.551
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.103.625.414.463	104.515.540.817	2.208.140.955.280
Tăng tỷ lệ sở hữu do mua thêm cổ phần công ty con	-	-	-	-	(14.319.502.487)	(342.680.497.513)	(357.000.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(375.000.000)	(375.000.000)
Công ty con trích quỹ	-	-	9.429.851.701	-	(16.693.478.532)	(2.711.138.395)	(9.974.765.226)
Mua công ty con	-	-	-	-	-	25.171.493.518	25.171.493.518
Tăng vốn trong năm (i)	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	-	53.780.000.000	4.215.965.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-	-	-	(990.000.000)
31 tháng 12 năm 2025	9.417.547.590.000	5.163.224.570.000	11.653.545.524	3.324.832.200.000	6.883.868.092.749	1.924.717.818.850	26.725.843.817.123

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

(ii) Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc, các công ty con của Công ty, đã hoàn tất thủ tục tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Sau các giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các công ty con này không thay đổi. Tập đoàn ghi nhận giá trị phần vốn cổ phần của công ty con tăng thêm tương ứng với phần công ty mẹ được hưởng vào chỉ tiêu Vốn khác của chủ sở hữu.

## 27 Vốn cổ phần

### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tổng số	31 tháng 12 năm 2025			31 tháng 12 năm 2024		
		VNĐ	Cổ phiếu	Cổ phiếu	VNĐ	Cổ phiếu	Cổ phiếu
			thường	ưu đãi		thường	ưu đãi
Vốn cổ phần	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	
Thặng dư vốn cổ phần	5.163.224.570.000	5.163.224.570.000	-	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-	
	<b>14.580.772.160.000</b>	<b>14.580.772.160.000</b>	<b>-</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>-</b>	

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

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

### Cổ phiếu phát hành:

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

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

## 28 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông (VNĐ)	2.103.625.414.463	381.924.116.264
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm	858.735.307	767.604.759
<b>Lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu</b>	<b>2.450</b>	<b>498</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.450</b>	<b>498</b>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu ưu đãi tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 29 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	4.375.885.040.784	1.250.618.806.472
Doanh thu bán nhà xưởng	132.620.706.300	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	486.340.724.409	418.799.934.190
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	232.108.314.558	195.658.782.849
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.459.919.669.687	909.545.343.444
Doanh thu khác	251.148.315	1.150.600.000
	<b>6.687.125.604.053</b>	<b>2.775.773.466.955</b>

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

	Năm kết thúc ngày		Năm kết thúc ngày	
	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VND	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.687.125.604.053	2.358.055.133.798	2.775.773.466.955	1.461.834.244.983
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	4.375.885.040.784	46.814.570.529	1.250.618.806.472	24.739.010.274
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.497.496.465.502)	(1.813.739.643.234)	(1.492.307.333.029)	(1.105.465.153.727)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.189.629.138.551	544.315.490.564	1.283.466.133.926	356.369.091.256

## 30 Giá vốn hàng bán

	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
	31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	1.849.793.281.488	395.621.880.991
Giá vốn nhà xưởng đã bán	88.868.638.547	-
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	216.049.156.159	192.437.259.177
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	106.801.720.600	99.554.461.627
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.235.930.063.084	804.677.983.716
Giá vốn khác	53.605.624	15.747.518
	<b>3.497.496.465.502</b>	<b>1.492.307.333.029</b>

### 31 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	509.712.805.172	444.672.819.902
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh 18.1)	168.413.243.644	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	474.961.628	6.618.475.532
	<b>678.601.010.444</b>	<b>451.291.295.434</b>

### 32 Chi phí tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền vay	680.631.369.467	268.641.265.779
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.750.000.000	6.802.777.778
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.314.366.623)	(23.848.559.257)
Chi phí tài chính khác	7.035.840.914	7.246.861.981
	<b>706.102.843.758</b>	<b>258.842.346.281</b>

### 33 Chi phí bán hàng

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Phí tư vấn, môi giới bán hàng	133.822.415.615	88.842.222.954
Chi phí nhân viên bán hàng	5.804.637.003	6.770.377.920
Chi phí bán hàng khác	21.944.208.442	2.422.719.671
	<b>161.571.261.060</b>	<b>98.035.320.545</b>

### 34 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	193.672.153.997	163.413.948.187
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.057.932.857	90.839.921.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.596.006.507	26.651.405.477
Chi phí tài trợ	97.612.878.080	81.316.800.296
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	161.474.525.730	97.641.826.274
	<b>591.413.497.171</b>	<b>459.863.902.146</b>

### 35 Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VNĐ	VNĐ
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	16.717.996.188.386	2.791.290.104.516
Chi phí nhân công	199.476.791.000	170.184.326.107
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.750.586.475	165.079.687.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.725.768.504	41.253.863.106
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	281.031.612.252	181.381.346.241
	<b>17.470.980.946.617</b>	<b>3.349.189.327.207</b>

### 36 Thu nhập khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lãi từ giao dịch mua rẻ khi mua hai công ty con 3H và A&E (Thuyết minh số 5)	327.397.894.043	-
Khác	5.392.052.584	49.621.167.844
	<b>332.789.946.627</b>	<b>49.621.167.844</b>

### 37 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.929.343.169.404	722.526.717.522
<i>Các khoản điều chỉnh cho:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	173.972.458.212	384.642.251.573
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	741.414.353.114	347.973.678.335
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất	22.369.011.395	(50.413.172.778)
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	4.933.722.458	-
Điều chỉnh khác	945.805.496	-
(Hoàn nhập)/Dự phòng cho công ty liên kết	(29.260.361.951)	189.393.984.035
Lãi từ công ty liên kết	(192.026.722.711)	(15.912.953.359)
Lãi từ giao dịch mua rẻ khi mua công ty con	(327.379.894.043)	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	(52.388.059.836)	(418.619.532.900)
Các điều chỉnh phát sinh khi hợp nhất báo cáo tài chính	412.110.924.325	135.478.523.439
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>3.684.034.405.863</b>	<b>1.295.069.495.867</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN</b>	<b>717.848.435.775</b>	<b>295.380.490.601</b>

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

### Thuế hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá lại sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	94.649.657.352	91.645.226.758	(1.230.166.584)	(2.784.797.754)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá lại sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Lăng Hạ	620.725.131.898	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	1.023.030.121.416	1.042.938.425.769	4.583.944.933	6.897.595.540
	<b>1.738.404.910.666</b>	<b>1.134.583.652.527</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính và kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>3.353.778.349</b>	<b>4.112.797.786</b>

### Lỗ thuế

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

Năm	Lỗ thuế VND	Lỗ đã sử dụng VND	Lỗ quá hạn VND	Lỗ mang sang VND	Năm hết hạn
2021	262.126.619	-	-	262.126.619	2026
2022	665.052.547.222	(662.498.927.865)	-	2.553.619.357	2027
2023	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899	2028
2024	9.954.679.566	-	-	9.954.679.566	2029
2025	7.848.493.470	-	-	7.848.493.470	2030
	<b>684.714.334.776</b>	<b>(662.498.927.865)</b>	<b>-</b>	<b>22.215.406.911</b>	

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

### Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm	Chi phí lãi vay		Chi phí lãi vay		Năm hết hạn
	không được trừ VND	đã sử dụng VND	lãi vay quá hạn VND	không được trừ chưa chuyển VND	
2021	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210	2026
2022	267.036.726.910	-	-	267.036.726.910	2027
2023	308.755.266.535	-	-	308.755.266.535	2028
2024	347.973.678.335	-	-	347.973.678.335	2029
2025	741.414.353.114	-	-	741.414.353.114	2030
	<b>1.923.651.590.942</b>	<b>(32.229.131.838)</b>	<b>-</b>	<b>1.891.422.459.104</b>	

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

### 38 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Kum-ba	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
10	Ông Mai Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc của Công ty con
11	Ông Vũ Thanh Dương	Phó Tổng Giám đốc của Công ty con
12	Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Thành viên HĐQT của Công ty con

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

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
		VND	VND
Ông Vũ Thanh Dương	Thu hồi tạm ứng	-	290.500.000.000
	Tạm ứng	307.192.000.000	55.525.400.000
	Lãi tạm ứng	9.110.464.108	-
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Cho vay	-	232.460.000.000
	Lãi cho vay	5.811.500.000	2.085.771.123
	Đặt cọc mua cổ phần	720.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Nhơn Hội	Thu hồi gốc cho vay	109.980.050.000	100.000.000.000
	Cho vay	-	418.450.000.000
	Lãi cho vay phải thu	3.106.849.318	7.339.815.072
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Thu hồi gốc cho vay	151.496.835.994	323.460.000.000
	Cho vay	-	34.500.000.000
	Lãi cho vay phải thu	42.503.179.651	45.607.279.609
	Thu gốc hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	40.000.000.000
	Nhận lãi cho vay	-	33.808.646.827
	Lãi hợp tác kinh doanh	-	27.125.479.452
	Thu lãi hợp đồng kinh doanh	-	27.125.479.452
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay	190.700.000.000	115.400.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	223.860.000.000
	Lãi cho vay phải thu	-	5.805.569.861
	Nhận thanh toán lãi cho vay	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay	9.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	30.000.000.000	-
	Trả lãi vay	598.879.723	-
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	11.078.102.264	28.976.100.000
	Chi phí tiếp khách	3.902.587.127	-
	Thu hồi tạm ứng	11.078.102.264	28.976.100.000

Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
		31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay phải thu	16.322.494.601	16.897.734.685
	Chuyển tiền cho vay	10.000.000.000	3.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	193.000.000.000	-
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	32.206.547.680	8.009.687.455
	Thu hồi tạm ứng	61.146.000	-
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Chi phí tiếp khách	668.064.359	-
	Tạm ứng	495.172.285	-
Ông Phan Anh Dũng	Hoàn ứng	110.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Góp vốn hợp tác kinh doanh	465.050.000.000	-
	Nhận vốn hợp tác kinh doanh	2.353.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi cho vay phải thu	84.301.370	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn - Huế	Lãi cho vay phải thu	21.371.363.011	-
	Cho vay	332.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Kumba	Lãi đi vay	174.032.878	-
	Thanh toán gốc vay	8.500.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	1.981.813.699	-

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Các bên có liên quan	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2025 VNĐ	31 tháng 12 năm 2024 VNĐ
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	1.317.600	-
Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn	-	6.232.210.000
		<b>1.317.600</b>	<b>6.232.210.000</b>
<b>Phải thu về cho vay (Thuyết minh 11) (i)</b>			
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu về cho vay	479.761.922.396	631.258.758.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Phải thu về cho vay	322.540.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu về cho vay	240.700.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Phải thu về cho vay	1.700.000.000	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu về cho vay	12.521.929.895	205.521.929.893
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Phải thu về cho vay	441.450.000.000	461.450.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Phải thu về cho vay	232.460.000.000	232.460.000.000
		<b>1.731.133.852.291</b>	<b>1.582.390.688.283</b>
<b>Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 12)</b>			
<b>Ngắn hạn</b>			
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	634.785.776.512	313.946.312.404
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	149.662.579.290	117.517.177.610
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu và hợp tác kinh doanh	134.861.076.278	50.518.932.041
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Lãi vay phải thu	50.339.208.223	42.096.582.192
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	22.808.807.527	47.889.299.227
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex – Tân Tạo	Hợp tác kinh doanh	465.050.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Đặt cọc mua cổ phần	720.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Lãi vay phải thu	7.897.271.233	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Lãi vay phải thu	51.103.252.324	-
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	60.797.816.353	38.604.673.880
		<b>2.297.305.787.740</b>	<b>610.572.977.354</b>
<b>Dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	-	63.713.424.657
		-	63.713.424.657
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh 23)</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Lãi vay phải trả	-	589.879.723
<b>Phải trả khác dài hạn (Thuyết minh 24)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex – Tân Tạo	Hợp tác kinh doanh	2.353.000.000.000	-
<b>Vay (Thuyết minh 25)</b>			
Công ty Cổ phần Kum-ba	Vay ngắn hạn	-	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay dài hạn	-	30.000.000.000
		-	<b>38.500.000.000</b>

(i) Chi tiết các khoản cho vay với các bên liên quan:

<i>Bên liên quan</i>	31 tháng 12 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi vay (%/năm)
<i>Cho vay ngắn hạn</i>	VNĐ		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	479.761.922.396	Tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	1%-12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	322.540.000.000	Tháng 4 đến tháng 12 năm 2026	5% - 12%
Công ty TNHH Saigontel Long An	240.700.000.000	Tháng 2 đến tháng 12 năm 2026	4% - 6%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	1.700.000.000	29 tháng 5 năm 2026	10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	12.521.929.895	Tháng 12 năm 2026	6%-12%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	441.450.000.000	Tháng 11 đến tháng 12 năm 2026	4%-8%
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	232.460.000.000	23 tháng 12 năm 2026	2,5%
	<b>1.731.133.852.291</b>		

<i>Bên liên quan</i>	31 tháng 12 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi vay (%/năm)
<i>Cho vay ngắn hạn</i>	VNĐ		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	631.258.758.390	Tháng 1 đến tháng 12 năm 2025	1-11%
Công ty TNHH Saigontel Long An	50.000.000.000	Tháng 12 năm 2025	5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	1.700.000.000	Tháng 11 đến tháng 12 năm 2025	5-8%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	205.521.929.893	Tháng 4 năm 2025	3%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	461.450.000.000	Tháng 4 đến tháng 12 năm 2025	6-12%
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	232.460.000.000	Tháng 1 đến tháng 3 năm 2025	1-10%
	<b>1.582.390.688.283</b>		

Phần lớn các khoản cho vay này chủ yếu được thế chấp bằng một số cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

### 39 Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

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

## 40 Cam kết, bảo lãnh, bảo đảm và các khoản Nợ tiền tảng

### 40.1 Nợ tiền tảng và các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

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

Từ năm 2003 đến năm 2025, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.265.511,5 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 2.268.769,4 m<sup>2</sup> (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước. Trong năm, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.228.809 m<sup>2</sup> và 1.907.651,8 m<sup>2</sup> lần lượt tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, đồng thời Công ty cũng nhận được thông báo về việc giảm 30% tiền thuê đất cho năm 2024 và 2025 cho phần diện tích đã nộp tiền thuê đất nhưng chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

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

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 2.031.670,2 m<sup>2</sup> đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.849.603,6 m<sup>2</sup>, trong đó, có 331.489,3 m<sup>2</sup> được miễn hết thời gian thuê đất và 1.518.114,3 m<sup>2</sup> chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

#### *Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh*

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Lô TMDV-05 thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm Thủy Nguyên, Hải Phòng, Khu nhà ở xã hội Thị trấn Nếnh và Khu nhà ở xã hội Tràng Duệ, Cụm công nghiệp Kim Động, Cụm công nghiệp Đặng Lễ, Cụm công nghiệp Chính Nghĩa và các dự án khác với giá trị công việc xây dựng còn đang thực hiện là khoảng 3.841,3 tỷ VNĐ.

### 40.2 Các cam kết góp vốn

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

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

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

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

#### 40.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

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

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

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2009/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 20/9/2025 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.

#### 40.4 Tranh chấp

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

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

## 41 Số liệu so sánh

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

## 42 Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

## 43 Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất

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

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

  
Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

