KINHBAC CITY
LEADING WITH SAIGON INVEST GROUP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness

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

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính Quý III năm 2026** như sau:
Kinh Bac City Development Holding Corporation (KBC) would like to disclosure information on ***the Financial Statements of Quarter III of 2026*** *as follows:*

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

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

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

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC-CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP
DN: C=VN, S=TỈNH BẮC NINH, CN=TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC- CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:2300233993
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.12 10:17:58+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

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

M.S.D.N: 2300233993-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC -CTCP
THÀNH PHỐ BẮC NINH

Phạm Phúc Hiếu
Pham Phuc Hieu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2026

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 49

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Phân loại lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.086.102.804.721**	**6.421.039.397.054**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***216.073.296.572***	***298.639.326.799***
111	1. Tiền		213.073.296.572	298.639.326.799
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***1.860.171.423.767***	***1.861.271.423.767***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.772.454.269)	(6.772.454.269)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	5.085.416.667	6.185.416.667
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	(500.000.000)	(500.000.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.753.218.269.992***	***2.302.579.651.841***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	491.545.242.064	463.191.238.752
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.571.221.065.862	1.294.530.851.639
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	697.285.942.716	551.691.542.100
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(6.833.980.650)	(6.833.980.650)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***3.123.444.827.273***	***1.873.847.232.762***
141	1. Hàng tồn kho		3.123.444.827.273	1.873.847.232.762
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***133.194.987.117***	***84.701.761.885***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		60.439.221.769	59.670.707.239
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	49.752.576.775	22.429.286.041
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	23.003.188.573	2.601.768.605

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Phân loại lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**31.801.873.863.864**	**31.341.052.716.174**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***62.793.717.600***	***845.758.400***
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	62.793.717.600	845.758.400
220	***II. Tài sản cố định***		***132.363.409.223***	***135.855.378.599***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	132.363.409.223	135.855.378.599
222	Nguyên giá		416.189.329.475	400.962.915.315
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(283.825.920.252)	(265.107.536.716)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***11***	***60.539.720.100***	***72.833.502.118***
241	1. Nguyên giá		172.985.045.000	172.985.045.000
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(112.445.324.900)	(100.151.542.882)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***400.958.899.345***	***356.192.054.829***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	400.958.899.345	356.192.054.829
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***31.138.030.272.125***	***30.764.385.040.225***
261	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	29.211.678.294.000	29.211.678.294.000
262	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	1.402.666.491.074	798.666.491.074
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	827.507.364.125	824.177.364.125
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(303.821.877.074)	(70.137.108.974)
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***7.187.845.471***	***10.940.982.003***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		7.187.845.471	10.940.982.003
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**40.887.976.668.585**	**37.762.092.113.228**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Phân loại lại)*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**23.602.000.943.071**	**21.156.852.858.930**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***6.077.742.819.753***	***5.752.412.518.021***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	92.770.356.931	116.651.934.917
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.906.316.817	4.940.688.723
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.556.997.950	1.556.997.950
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	288.089.662.652	144.179.940.219
315	5. Phải trả người lao động		175.000.000	293.614.903
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	574.867.730.140	637.364.171.773
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		8.667.532.019	2.271.649.500
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.876.284.699.623	2.928.562.430.927
321	9. Vay ngắn hạn	19	2.225.101.144.288	1.912.267.709.776
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	***II. Nợ dài hạn***		***17.524.258.123.318***	***15.404.440.340.909***
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	716.872.395.162	507.852.762.396
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		18.871.610.625	20.476.910.250
338	3. Phải trả dài hạn khác	18	1.447.786.475.568	1.446.592.685.922
339	4. Vay dài hạn	19	15.308.927.311.431	13.397.093.471.059
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	30.848.362.570	31.472.543.320
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**17.285.975.725.514**	**16.605.239.254.298**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		9.417.547.590.000	9.417.547.590.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*9.417.547.590.000*	*9.417.547.590.000*
412	2. Thặng dư vốn		5.162.693.570.000	5.162.693.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.703.510.871.691	2.022.774.400.475
420a	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước*		*2.022.774.400.475*	*1.987.586.192.414*
420b	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước*		*680.736.471.216*	*35.188.208.061*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**40.887.976.668.585**	**37.762.092.113.228**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025*	*Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2025*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	2.361.208.336.136	908.112.028.478	3.112.917.447.572	998.231.649.775
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)**	**21.1**	**2.361.208.336.136**	**908.112.028.478**	**3.112.917.447.572**	**998.231.649.775**
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	887.803.802.834	223.084.360.811	1.127.493.929.704	271.547.890.159
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**		**1.473.404.533.302**	**685.027.667.667**	**1.985.423.517.868**	**726.683.759.616**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	444.526.079	485.521.991	642.658.752.422	120.147.685.638
23	7. Chi phí tài chính	23	599.019.044.120	317.157.227.438	1.371.257.565.256	668.421.950.709
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*417.708.988.414*	*295.170.071.626*	*1.074.647.061.323*	*639.983.293.604*
25	8. Chi phí bán hàng	25	136.655.670.100	45.685.447.541	143.356.775.053	50.078.088.836
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	41.117.997.847	88.637.260.092	147.476.680.550	209.069.288.393
30	**10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+22-23-25-26)**		**697.056.347.314**	**234.033.254.587**	**965.991.249.431**	**(80.737.882.684)**
31	11. Thu nhập khác	24	2	20.000	85.465.135	643.832.719
32	12. Chi phí khác	24	253.100.510	32.600	254.241.514	518.614
40	**13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)**		**(253.100.508)**	**(12.600)**	**(168.776.379)**	**643.314.105**
50	**14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**		**696.803.246.806**	**234.033.241.987**	**965.822.473.052**	**(80.094.568.579)**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	154.184.251.423	64.899.847.997	285.710.182.586	65.315.968.497
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(208.060.250)	(208.060.250)	(624.180.750)	(624.180.750)
60	**17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51-52)**		**542.827.055.633**	**169.341.454.240**	**680.736.471.216**	**(144.786.356.326)**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**		**965.822.473.052**	**(80.094.568.579)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		31.012.165.554	30.854.596.775
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		233.684.768.100	(668.466.072)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(642.314.098.372)	(119.978.356.199)
06	Chi phí đi vay		1.074.647.061.323	639.983.293.604
08	**Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.662.852.369.657**	**470.096.499.529**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.060.311.288.053)	(1.161.666.118.180)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.249.597.594.511)	14.440.334.076
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		12.470.968.169	(4.369.327.847.419)
12	Giảm/(tăng) chi phí chờ phân bổ		2.984.622.002	(8.043.930.448)
14	Chi phí đi vay đã trả		(1.046.524.657.020)	(749.985.399.134)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(143.319.993.517)	(13.400.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.821.445.573.273)**	**(5.817.886.461.576)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(45.010.897.935)	(19.382.195.286)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		-	(6.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác		1.100.000.000	6.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(715.330.000.000)	(9.722.560.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		250.000.000.000	17.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		314.098.372	133.765.691.200
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(508.926.799.563)**	**(9.590.276.504.086)**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	4.162.185.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.689.269.164.669	11.404.791.992.995
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.441.462.822.060)	(5.893.461.077.467)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.247.806.342.609**	**9.673.515.915.528**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(82.566.030.227)**	**(5.734.647.050.134)**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ**		**298.639.326.799**	**5.778.789.095.834**
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**216.073.296.572**	**44.142.045.700**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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

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

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thành phố 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, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng quý III năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 03 tháng 10 năm 2024.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
I-	**Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp** (tiếp theo)				
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	98,69	96,28	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, Tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc- Đồng Tháp	90	90	Lầu 7, Tòa nhà bưu điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Đạo Thạnh, Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam	100	100	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Logistics A&E	100	100	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Cung ứng dịch vụ bưu chính nội tỉnh, liên tỉnh
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 Đường Hàng Điều 1, Phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
II-	**Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp**				
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100	72,82	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	96,46	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835 Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, Xã Yên Phong, Thành phố Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà mạc, Phường Liên Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Phường Liên Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
II-	**Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp** (tiếp theo)				
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98	94,35	Tầng 2, Số 210, Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, Tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Tân Phú Trung- Tây Ninh	100	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, Xã Ninh Điền, Tỉnh Tây Ninh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	99	95,32	Tầng 3, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh. doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	99	99	Tầng 2 Số 1A Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà, công trình đường sắt, đường bộ, công trình điện, công trình khác,...
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ an ninh bảo vệ toàn cầu	79	76,06	Tầng 4, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Nam Sơn, Tỉnh Hưng Yên.	Dịch vụ bảo vệ
13	Công ty TNHH Năng lượng tái tạo vững bền	100	96,46	Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội- Khu A, Phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai	Truyền tải và phân phối điện
14	Công ty Cổ phần KBC Hưng Yên	94,87	91,34	Nhà điều hành Cụm công nghiệp Kim Động, Cụm công nghiệp Kim Động, Xã Nguyễn Trãi, Tỉnh Hưng Yên	Quản lý, vận hành và định hướng phát triển đội bóng đá

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 10 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư sửa đổi Thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026. Chi tiết về các điều chỉnh trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán theo Thông tư 99 được trình bày tại Thuyết minh số 29.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê và doanh thu có thể xác định một cách chắc chắn.

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	11.466.591.096	30.632.117.801
Tiền gửi không kỳ hạn	201.606.705.476	268.007.208.998
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**216.073.296.572**	**298.639.326.799**

(*) Các khoản tương đương tiền gồm tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	(6.772.454.269)	7.490.461.369	(6.772.454.269)
Các khoản đầu tư khác	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.862.358.461.369**	**(6.772.454.269)**	**1.862.358.461.369**	**(6.772.454.269)**

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Lãi cho vay	3.485.416.667	3.485.416.667
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.100.000.000	2.200.000.000
Cho vay ngắn hạn	500.000.000	500.000.000
TỔNG CỘNG	**5.085.416.667**	**6.185.416.667**
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	*(500.000.000)*	*(500.000.000)*

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,5%/năm (31 tháng 12 năm 2025: 4,1%/năm).

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu khách hàng ngắn hạn	491.545.242.064	463.191.238.752
TỔNG CỘNG	**491.545.242.064**	**463.191.238.752**

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.381.982.952.525	804.643.947.997
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	569.932.472.956	375.812.886.743
Trả trước khác	619.305.640.381	114.074.016.899
TỔNG CỘNG	**2.571.221.065.862**	**1.294.530.851.639**

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số dư đầu kỳ	6.833.980.650	6.833.980.650
Số dư cuối kỳ	6.833.980.650	6.833.980.650

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	500.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	35.416.925.791	-	442.333.974.555	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân thành phố Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	26.391.293.404	-	12.851.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	105.242.260.160	-	66.821.653.119	-
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	4.485.714.105	-	4.485.714.105	-
Phải thu khác	6.309.749.256	-	5.759.071.917	-
TỔNG CỘNG	**697.285.942.716**	**-**	**551.691.542.100**	**-**
Dài hạn				
Phải thu tiền ký quỹ	61.947.959.200	-	-	-
Phải thu khác	845.758.400	-	845.758.400	-
TỔNG CỘNG	**62.793.717.600**	**-**	**845.758.400**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.138.044.791.343	-	1.123.809.766.172	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	661.643.296.558	-	632.954.534.394	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2	341.911.007.427	-	16.044.415.136	-
Khác	981.845.731.945	-	101.038.517.060	-
TỔNG CỘNG	**3.123.444.827.273**	**-**	**1.873.847.232.762**	**-**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 96,47 tỷ đồng (cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025: 5,87 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	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 cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	274.688.987.061	9.091.787.612	85.872.675.680	30.521.083.144	788.381.818	400.962.915.315
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.290.999.089	-	-	-	-	2.290.999.089
Mua mới trong kỳ	-	-	11.489.228.959	1.446.186.112	-	12.935.415.071
Số cuối kỳ	276.979.986.150	9.091.787.612	97.361.904.639	31.967.269.256	788.381.818	416.189.329.475
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*100.533.538.327*	*5.436.752.307*	*28.370.588.621*	*10.611.333.010*	*788.381.818*	*145.740.594.083*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	186.505.169.633	7.341.849.460	47.291.320.382	23.180.815.423	788.381.818	265.107.536.716
Khấu hao trong kỳ	10.819.433.620	355.641.382	5.506.691.065	2.036.617.469	-	18.718.383.536
Số cuối kỳ	197.324.603.253	7.697.490.842	52.798.011.447	25.217.432.892	788.381.818	283.825.920.252
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	88.183.817.428	1.749.938.152	38.581.355.298	7.340.267.721	-	135.855.378.599
Số cuối kỳ	79.655.382.897	1.394.296.770	44.563.893.192	6.749.836.364	-	132.363.409.223

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	172.985.045.000
Số cuối kỳ	172.985.045.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	100.151.542.882
Khấu hao trong kỳ	12.293.782.018
Số cuối kỳ	112.445.324.900
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	72.833.502.118
Số cuối kỳ	60.539.720.100

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	212.743.164.206	187.214.561.882
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	22.640.478.073	20.153.411.805
Dự án khác	165.575.257.066	148.824.081.142
TỔNG CỘNG	**400.958.899.345**	**356.192.054.829**

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư vào công ty con	13.1	29.211.678.294.000	29.211.678.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	1.402.666.491.074	798.666.491.074
Đầu tư dài hạn khác	13.3	827.507.364.125	824.177.364.125
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(303.821.877.074)	(70.137.108.974)
TỔNG CỘNG		**31.138.030.272.125**	**30.764.385.040.225**

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Tỷ lệ biểu quyết	*Số cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	12.681.000.000.000	100%	-	12.681.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	7.100.000.000.000	100%	-	7.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26%	15.840.000	1.656.000.000.000	89,26%	15.840.000	1.656.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	98,69%	414.800.000	4.148.000.000.000	98,69%	414.800.000	4.148.000.000.000
Công ty TNHH Logistics A&E	100%	-	1.108.000.000.000	100%	-	1.108.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng 3H Việt Nam	100%	-	1.075.000.000.000	100%	-	1.075.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	71.473.114	662.066.314.000	74,3%	71.473.114	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100%	20.230.000	119.000.000.000	100%	20.230.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp	90%	135.000.000	10.000.000.000	90%	135.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
TỔNG CỘNG			**29.211.678.294.000**			**29.211.678.294.000**
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			**29.211.678.294.000**			**29.211.678.294.000**

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

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
			Số cổ phiếu	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48 %	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(ii)	42,76 %	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	(iii)	38,69 %	69.300.000	693.000.000.000	8.900.000	89.000.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34,00 %	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				**1.402.666.491.074**		**798.666.491.074**
Dự phòng đầu tư				(303.521.877.074)		(69.837.108.974)
GIÁ TRỊ THUẦN				**1.099.144.614.000**		**728.829.382.100**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	406.569.500.000	406.569.500.000
Hợp tác đầu tư với bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	420.937.864.125	417.607.864.125
TỔNG CỘNG	**827.507.364.125**	**824.177.364.125**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	*(300.000.000)*	*(300.000.000)*

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Số lượng cổ phiếu	*Giá gốc và Giá trị ghi sổ*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc và Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	7.590.000	339.000.000.000	7.590.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	1.000.000	25.000.000.000	1.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10.693	1.069.300.000	10.693	1.069.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG		**406.569.500.000**		**406.569.500.000**
Dự phòng đầu tư		(300.000.000)		(300.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		**406.269.500.000**		**406.269.500.000**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Đức Thắng	18.522.784.140	18.522.784.140	28.007.660.773	28.007.660.773
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	12.688.491.508	12.688.491.508	11.781.470.685	11.781.470.685
Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư HTM	9.688.326.053	9.688.326.053	9.688.326.053	9.688.326.053
Phải trả đối tượng khác	38.850.785.115	38.850.785.115	54.154.507.291	54.154.507.291
TỔNG CỘNG	**92.770.356.931**	**92.770.356.931**	**116.651.934.917**	**116.651.934.917**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.906.316.817	4.940.688.723
TỔNG CỘNG	**5.906.316.817**	**4.940.688.723**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGẮN HẠN/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	285.516.935.167	143.126.746.098
Thuế thu nhập cá nhân	2.409.538.334	894.258.503
Các loại thuế khác	163.189.151	158.935.618
TỔNG CỘNG	**288.089.662.652**	**144.179.940.219**
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	49.752.576.775	22.429.286.041
Các loại thuế khác	23.003.188.573	2.601.768.605
TỔNG CỘNG	**72.755.765.348**	**25.031.054.646**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	308.737.727.899	486.842.210.576
Tiền thuê đất trích trước	55.335.989.967	52.953.100.447
Chi phí lãi vay phải trả	41.335.051.911	60.293.771.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.034.171.321	4.477.380.001
Chi phí phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	43.424.789.042	32.797.709.590
TỔNG CỘNG	**574.867.730.140**	**637.364.171.773**
Dài hạn		
Chi phí phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	716.872.395.162	507.852.762.396
	716.872.395.162	**507.852.762.396**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng vốn góp	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	1.060.347.584.140	1.114.616.523.193
Phải trả khác	10.211.115.483	8.219.907.734
Phải trả khác bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	**2.876.284.699.623**	**2.928.562.430.927**
Dài hạn		
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	339.000.000.000	339.000.000.000
Các khoản đặt cọc dài hạn	8.786.475.568	7.592.685.922
Phải trả khác bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.447.786.475.568**	**1.446.592.685.922**

19. VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng ngắn hạn *(Thuyết minh 19.1)*	234.745.529.600	43.547.796.141
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh 19.1)*	1.691.055.614.688	677.367.135.857
Trái phiếu đến hạn trả *(Thuyết minh 19.3)*	95.000.000.000	987.052.777.778
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	154.300.000.000	154.300.000.000
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.225.101.144.288**	**1.912.267.709.776**
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng *(Thuyết minh 19.2)*	10.812.916.991.118	9.545.900.600.249
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	3.926.735.365.648	3.851.192.870.810
Trái phiếu	569.274.954.665	-
TỔNG CỘNG	**15.308.927.311.431**	**13.397.093.471.059**

19. VAY (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	9,4-11,3% /năm	Gốc trả 3 tháng đến 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng.	35.604.115.458	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1. Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ: các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng...
	15,5% /năm	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	210.526.320.000	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
	12,2% /năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	151.670.000.000	Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp mà Bên Thế Chấp có được phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh và tất cả các tài sản đã/đang và sẽ hình thành trong tương lai thuộc/ để phục vụ cho hoạt động khai thác, đầu tư, kinh doanh của Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Quế Võ, thành phố Bắc Ninh, Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, thành phố Bắc Ninh.
	10,7-12,5% /năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	173.859.294.688	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	12%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	250.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
	12%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	160.000.000.000	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Lãi suất	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	9%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	85.000.000.000	Một số cổ phiếu của Công ty và công ty con; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty và nhà đầu tư tại hai công ty con; toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại hai công ty con; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng tại 1A, 1C, 1D Láng Hạ; và toàn bộ cổ phần và vốn góp của công ty con.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	12,2% /năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	60.000.000.000	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
	10,8% /năm	Trả gốc 1 lần vào ngày 23 và 26 tháng 12 năm 2026	200.000.000.000	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
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	10%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	600.000.000.000	Phần vốn góp tại Công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Chi phí thu xếp khoản vay			*(858.585.858)*	
TỔNG CỘNG			**1.925.801.144.288**	

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	11%/ năm	Không phải trả gốc trước ngày 31/12/2027, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	71.000.000.000	Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh đối với căn hộ/diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác và các quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình CT4 khu TMDV-05, thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
	11%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	361.618.604.014	Các quyền tài sản gắn liền với dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 1 (190 ha)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	11%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	664.100.199.669	Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành, toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Bình Giang, thành phố Hải Phòng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	11%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	933.055.425.542	Toàn bộ các quyền tài sản gắn liền với Dự án Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2 gồm các khoản phải thu, đền bù hoặc bồi thường hoặc lợi ích mà Bên Thế Chấp nhận được từ quyền sử dụng đất và quyền tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	12,2%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	180.000.000.000	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 1 lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, Phường An Dương, Thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	15,5%/ năm	Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	578.947.360.000	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
	12,2%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	227.495.000.000	Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp mà Bên Thế Chấp có được phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự án KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh và tất cả các tài sản đã/đang và sẽ hình thành trong tương lai thuộc/ để phục vụ cho hoạt động khai thác, đầu tư, kinh doanh của Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Quế Võ, thành phố Bắc Ninh; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, thành phố Bắc Ninh.
	10,7 12,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	441.347.134.721	

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Tài sản đảm bảo*
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	10%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	5.360.000.000.000	Phần vốn góp tại Công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	12%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	550.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
	12%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	260.000.000.000	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, Phường An Dương, Thành phố Hải Phòng.
	9%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	1.215.000.000.000	Một số cổ phiếu của Công ty và công ty con; Quyền sử dụng đất Lô TM-DV2 Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ thuộc sở hữu của một công ty con; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty và nhà đầu tư tại hai công ty con; toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại hai công ty con; Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng tại 1A, 1C, 1D Láng Hạ; và toàn bộ cổ phần và vốn góp của công ty con.
Chi phí thu xếp khoản vay			*(29.646.732.828)*	
TỔNG CỘNG			**10.812.916.991.118**	

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Mã	*Loại trái phiếu*	*Số lượng trái phiếu*	*Mệnh giá VNĐ*	*Giá trị VNĐ*	*Lãi suất trong kỳ*	*Thời hạn trái phiếu*	*Tài sản đảm bảo*
KBCL12601	Trái phiếu doanh nghiệp	7.000	100.000.000	700.000.000.000	12%	20 tháng 8 năm 2029	Cổ phiếu Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(35.725.045.335)*			
TỔNG CỘNG		**7.000**		**664.274.954.665**			
Trong đó:							
Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới				*95.000.000.000*			
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn				*605.000.000.000*			

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn cổ phần đã góp	*Thặng dư vốn*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414	12.408.856.046.237
- Tăng vốn trong kỳ	1.741.500.000.000	2.420.685.000.000	-	-	4.162.185.000.000
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(990.000.000)	-	-	(990.000.000)
- Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	(144.786.356.326)	(144.786.356.326)
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	1.842.799.836.088	16.425.264.689.911
Kỳ này					
Số đầu kỳ	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	2.022.774.400.475	16.605.239.254.298
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	680.736.471.216	680.736.471.216
Số cuối kỳ	9.417.547.590.000	5.162.693.570.000	2.223.693.823	2.703.510.871.691	17.285.975.725.514

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Vốn góp của cổ đông	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-
Thặng dư vốn	5.162.693.570.000	5.162.693.570.000	-	5.162.693.570.000	5.162.693.570.000	-
TỔNG CỘNG	**14.580.241.160.000**	**14.580.241.160.000**	**-**	**14.580.241.160.000**	**14.580.241.160.000**	**-**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000
Số cuối kỳ	**9.417.547.590.000**	**9.417.547.590.000**

20.4 Cổ phiếu phổ thông

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**3.112.917.447.572**	**998.231.649.775**
Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp	2.959.994.515.191	852.530.278.760
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	127.718.073.803	119.696.094.260
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	25.204.858.578	26.005.276.755
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	**3.112.917.447.572**	**998.231.649.775**

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần	642.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác đầu tư	314.098.372	119.978.356.199
Doanh thu tài chính khác	344.654.050	169.329.439
TỔNG CỘNG	**642.658.752.422**	**120.147.685.638**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn cho thuê đất	1.042.713.086.680	195.690.644.760
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	70.746.958.607	61.823.360.982
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	14.033.884.417	14.033.884.417
TỔNG CỘNG	**1.127.493.929.704**	**271.547.890.159**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	1.052.966.319.198	625.170.793.604
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu, phí khoản vay	21.680.742.125	14.812.500.000
Chi phí hợp tác đầu tư	57.591.780.822	20.952.054.795
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư	233.684.768.100	(668.466.072)
Chi phí tài chính khác	5.333.955.011	8.155.068.382
TỔNG CỘNG	**1.371.257.565.256**	**668.421.950.709**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác	**85.465.135**	**643.832.719**
Khác	85.465.135	643.832.719
Chi phí khác	**254.241.514**	**518.614**
Khác	254.241.514	518.614
Lợi nhuận/(lỗ) khác	**(168.776.379)**	**643.314.105**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ	11.932.639.239	93.082.454.206
Chi phí nhân viên quản lý	79.191.288.285	52.559.875.441
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.288.998.770	9.051.855.991
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.210.777.779	46.826.930.909
Khác	6.852.976.477	7.548.171.846
TỔNG CỘNG	**147.476.680.550**	**209.069.288.393**
Chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo, tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	137.199.811.094	44.427.098.541
Chi phí nhân viên bán hàng	6.156.963.959	4.504.186.000
Khác	-	1.146.804.295
TỔNG CỘNG	**143.356.775.053**	**50.078.088.836**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	285.710.182.586	65.315.968.497
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(624.180.750)	(624.180.750)
TỔNG CỘNG	**285.086.001.836**	**64.691.787.747**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	965.822.473.052	(80.094.568.579)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	193.164.494.610	(16.018.913.716)
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	3.597.261.836	10.818.786.367
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	87.376.083.681	73.533.096.154
Chi phí tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	624.180.749	624.180.750
Lỗ hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản	-	687.895.378
Lỗ năm trước được chuyển	-	(4.439.697.261)
Điều chỉnh khác	323.980.960	(513.559.925)
Chi phí thuế TNDN	**285.086.001.836**	**64.691.787.747**

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	30.848.362.570	31.472.543.320	(624.180.750)	(624.180.750)
	30.848.362.570	**31.472.543.320**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			**(624.180.750)**	**(624.180.750)**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 21.114.856.142 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17.758.401.717 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có các khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 với Công ty như sau:

STT	*Tên công ty*	*Mối quan hệ*
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
7	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Công ty con
10	Công ty Cổ Phần Đầu tư Láng Hạ	Công ty con
11	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc- Đồng Tháp	Công ty con
12	Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp Bắc Giang-Long An	Công ty con
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	Công ty liên kết
14	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
15	Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị
16	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
17	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
18	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2026 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty vay	56.000.000.000	353.200.000.000
	Lãi vay phải trả	18.875.806.203	59.171.356.429
	Công ty trả lãi vay	58.632.494.838	117.850.000.000
	Công ty trả gốc vay	326.957.505.162	1.391.154.812.985
	Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư	-	1.100.000.000.000
	Chi phí hợp tác đầu tư	57.591.780.822	20.952.054.795
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay phải trả	35.440.696.943	133.024.109.093
	Công ty vay	220.000.000.000	73.600.000.000
	Công ty trả gốc vay	-	3.504.477.741.470
	Công ty trả lãi vay	-	251.339.349.460
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Lãi vay phải trả	7.719.068.493	5.355.287.671
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty vay	83.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	2.355.241.526	-
	Công ty góp vốn	-	2.618.000.000.000
	Phải thu khác	-	70.174.081.120
	Công ty đã thu	-	17.031.007.639
	Công ty phải trả khác	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả	-	2.339.178.083
	Công ty trả gốc vay	-	50.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Công ty trả nợ gốc vay	-	800.000.000.000
	Lãi vay phải trả	138.946.035.534	77.654.770.288
	Công ty vay	-	2.794.185.000.000
	Công ty trả lãi vay	-	14.446.821.824
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty vay	50.000.000.000	113.000.000.000
	Lãi vay phải trả	14.442.566.576	114.547.945
	Công ty trả gốc vay	500.000.000	-
	Công ty góp vốn	-	7.094.560.000.000
	Công ty cho vay	-	6.000.000.000
	Công ty thu gốc, lãi cho vay	-	6.114.198.904
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay phải trả	2.908.010.959	-
	Công ty vay	-	64.800.000.000

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

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

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	Công ty chuyển tiền hợp tác đầu tư	3.330.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	Công ty góp vốn	712.000.000.000	-
	Chuyển nhượng vốn góp	108.000.000.000	-

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	996.502.285	996.502.285
		4.485.714.105	**4.485.714.105**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 13)*			
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	Hợp tác đầu tư dài hạn	420.937.864.125	417.607.864.125
		420.937.864.125	**417.607.864.125**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 17)*			
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	16.121.095.891	16.121.095.891
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Lãi vay phải trả ngắn hạn	21.430.958.904	13.711.890.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả ngắn hạn	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Lãi vay phải trả ngắn hạn	3.951.912.329	1.043.901.370
		43.424.789.042	**32.797.709.590**
Chi phí phải trả dài hạn *(Thuyết minh số 17)*			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay phải trả	311.835.050.104	276.394.353.161
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay và chi phí hợp tác đầu tư phải trả	145.143.956.889	127.308.864.702
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Lãi vay phải trả	240.734.632.494	101.788.596.960
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Lãi vay phải trả	16.791.894.246	2.349.327.670
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả	2.366.861.429	11.619.903
		716.872.395.162	**507.852.762.396**

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 18)*			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		858.000.000	**858.000.000**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 18)*			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
		1.100.000.000.000	**1.100.000.000.000**
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 19)*			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Vay dài hạn đến hạn trả	89.500.000.000	89.500.000.000
Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam	Vay ngắn hạn	64.800.000.000	64.800.000.000
		154.300.000.000	**154.300.000.000**
***Vay dài hạn** (Thuyết minh số 19)*			
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Vay dài hạn	2.653.862.007.840	2.653.862.007.840
Công ty TNHH MTV Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Vay dài hạn	245.200.000.000	195.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Vay dài hạn	85.835.968.076	8.835.968.076
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay dài hạn	904.594.894.894	684.594.894.894
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay dài hạn	37.242.494.838	308.200.000.000
		3.926.735.365.648	**3.851.192.870.810**

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

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

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

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

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

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

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

28.2 Cam kết góp vốn

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

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

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

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

28.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

Thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị Tràng 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 Tràng Cát để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và tương lai phát sinh từ Văn Kiện Tín Dụng đề cập trong hợp đồng thế chấp này với ngân hàng.

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

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

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

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

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

28.4 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.

29. ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Khoản mục	*Mã số*	*Số trước điều chỉnh*	*Số sau điều chỉnh*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	2.200.000.000	6.185.416.667
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(500.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	555.176.958.767	551.691.542.100
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(7.333.980.650)	(6.833.980.650)
Phải thu dài hạn khác	215	418.453.622.525	845.758.400
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	406.569.500.000	824.177.364.125
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	41.301.315.336	10.940.982.003
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.556.997.950
Phải trả ngắn hạn khác	320	2.930.119.428.877	2.928.562.430.927
Vay dài hạn	339	13.427.453.804.392	13.397.093.471.059

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

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

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2026