

Số: 3001/2026/KBC-CK
No: 3001/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Bac Ninh, January 30, 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/ Address: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam/
Lot B7, Que Vo Industrial Park, Phuong Lieu Ward, Bac Ninh Province, Vietnam
- Điện thoại liên hệ/ Tel: (0222) 3634034 Fax: (0222) 3634035
- E-mail: info@kinhbaccity.vn Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

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

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

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

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn> / This information has been published on the company's website since January 30, 2026 at the link <http://www.kinhbaccity.vn>.

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



Tài liệu đính kèm/

Attachments:

Toàn văn tài liệu mục 2/

Full document in section 2

TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

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

Người được ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose informaion

Phó Tổng Giám đốc

Deputy General Director



Phạm Phúc Hiếu

Pham Phuc Hieu



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2025



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 52

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		55.217.134.433.494	36.075.390.688.153
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	8.386.548.063.120	6.566.036.174.506
111	1. Tiền		948.585.995.570	532.997.405.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.437.962.067.550	6.033.038.768.672
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.916.936.007.100	1.857.951.615.950
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	(6.772.454.269)	(6.756.845.419)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	61.350.000.000	2.350.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		17.431.129.208.868	13.308.852.766.763
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.264.873.556.149	670.879.391.809
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	5.895.397.963.605	3.500.405.899.524
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.866.817.606.025	3.281.260.294.254
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	6.522.778.261.125	5.963.091.549.126
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(118.738.178.036)	(106.784.367.950)
140	IV. Hàng tồn kho	9	26.954.820.098.148	13.849.673.941.868
141	1. Hàng tồn kho		26.954.820.098.148	13.849.673.941.868
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		527.701.056.258	492.876.189.066
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		76.674.295.837	63.331.758.024
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		365.647.370.611	347.564.373.138
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	85.379.389.810	81.928.892.904
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	51.165.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.533.530.590.002	8.654.534.222.377
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		929.708.877.081	1.365.556.888.880
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	632.480.865.994	757.160.865.995
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	297.228.011.087	608.396.022.885
220	II. Tài sản cố định		488.911.847.249	408.327.298.161
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	488.756.205.744	408.144.202.512
222	Nguyên giá		1.043.983.368.913	886.965.494.578
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(555.227.163.169)	(478.821.292.066)
227	2. Tài sản cố định vô hình		155.641.505	183.095.649
228	Nguyên giá		809.415.500	634.415.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(653.773.995)	(451.319.851)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.106.609.766.006	1.292.284.269.606
231	1. Nguyên giá		1.450.000.477.976	1.549.022.147.988
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(343.390.711.970)	(256.737.878.382)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.224.361.250.630	731.331.293.581
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	4.224.361.250.630	731.331.293.581
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	7.718.771.246.186	4.817.427.030.823
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	7.312.501.746.186	4.394.274.905.745
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	406.569.500.000	424.500.200.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(300.000.000)	(1.348.074.922)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		65.167.602.850	39.607.441.326
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		65.167.602.850	39.607.441.326
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		69.750.665.023.496	44.729.924.910.530

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		43.006.147.656.461	24.085.018.776.979
310	I. Nợ ngắn hạn		14.964.434.496.812	7.092.665.737.443
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	595.350.317.641	529.481.109.109
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.572.487.859.345	757.523.177.558
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	677.944.949.353	210.231.024.005
314	4. Phải trả người lao động		684.382.624	228.123.345
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.467.797.475.223	2.205.794.271.910
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		3.596.724.744	5.346.030.681
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.840.179.789.441	3.005.527.869.435
320	8. Vay ngắn hạn	21	2.792.991.666.906	371.484.360.597
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.401.331.535	7.049.770.803
330	II. Nợ dài hạn		28.041.713.159.649	16.992.353.039.536
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		-	589.879.723
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		31.163.916.071	35.877.018.134
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	433.031.617.369	6.079.254.094.359
338	4. Vay dài hạn	21	25.845.243.506.836	9.741.096.426.831
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	1.731.322.151.411	1.134.583.652.527
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.744.517.367.035	20.644.906.133.551
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	26.744.517.367.035	20.644.906.133.551
411	1. Vốn cổ phần đã góp		9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.163.224.570.000	2.743.529.570.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		3.324.832.200.000	3.324.832.200.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		11.653.545.524	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.926.992.972.423	4.811.255.659.305
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.780.242.678.286	4.429.331.543.041
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.146.750.294.137	381.924.116.264
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.900.266.489.088	2.087.017.420.423
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		69.750.665.023.496	44.729.924.910.530

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.648.488.391.274	781.340.880.888	2.775.773.466.955
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.648.488.391.274	781.340.880.888	2.775.773.466.955
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	1.045.105.083.224	396.083.143.996	1.492.307.333.029
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		603.383.308.050	385.257.736.892	1.283.466.133.926
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	292.654.077.569	157.773.280.091	451.291.295.434
22	7. Chi phí tài chính	25	244.091.819.981	65.381.922.104	258.842.346.281
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		221.131.133.352	84.712.643.642	268.641.265.779
24	8. Phần lãi từ công ty liên kết	15.1	113.259.398.548	29.545.910.200	15.912.953.359
25	9. Chi phí bán hàng	26	43.498.473.872	24.578.916.007	98.035.320.545
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	202.496.144.464	121.183.826.723	459.863.902.146
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		519.210.345.850	361.432.262.349	933.928.813.747
31	12. Thu nhập khác	27	323.213.073.008	5.929.346.153	49.621.167.844
32	13. Chi phí khác	27	2.219.613.531	244.911.025.866	261.023.264.069
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		320.993.459.477	(238.981.679.713)	(211.402.096.225)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		840.203.805.327	122.450.582.636	722.526.717.522
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	177.035.526.063	110.598.997.102	295.380.490.601
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.101.759.290	13.919.842.458	(4.112.797.786)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		664.270.038.554	25.771.427.992	423.033.429.135
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	651.529.576.299	30.361.061.319	381.924.116.264
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.1	12.740.462.255	(4.589.633.327)	41.109.312.871
70	19. Lãi trên cổ phiếu				
	- Lãi cơ bản		692	40	498
	- Lãi suy giảm		692	40	498



[Signature]

[Signature]

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		2.924.697.184.824	722.526.717.522
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		163.261.158.835	165.079.687.237
03	Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		10.921.344.014	(23.387.042.393)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(621.980.016.243)	(485.128.975.544)
06	Chi phí lãi vay	25	659.119.053.934	275.444.043.557
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.136.018.725.364	654.534.430.379
09	Tăng các khoản phải thu		(9.045.571.568.163)	(1.357.631.695.417)
10	Tăng hàng tồn kho		(14.025.771.815.769)	(1.630.909.836.094)
11	Tăng các khoản phải trả		2.937.915.724.724	6.332.927.903.931
12	Tăng chi phí trả trước		(38.902.699.337)	(23.687.734.832)
14	Tiền lãi vay đã trả		(763.619.275.137)	(2.369.994.583.628)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(253.357.332.152)	(453.405.335.932)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(18.053.288.240.470)	1.151.833.148.407
	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 cố định khác		(498.488.448.632)	(530.403.732.009)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		132.682.524.482	55.633.635.900
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.785.545.209.397)	(7.664.089.157.973)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.435.228.282.592	6.798.133.451.154
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.254.246.600.000)	(1.197.250.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		358.300.000.000	339.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		365.440.423.120	324.480.476.149
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.246.629.027.835)	(1.874.495.326.779)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.164.285.000.000	1.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		19.683.821.214.507	9.416.895.848.867
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.727.302.057.588)	(2.970.490.953.646)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(375.000.000)	(11.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		22.120.429.156.919	6.447.393.895.221
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.820.511.888.614	5.724.731.716.849
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		6.566.036.174.506	841.304.457.657
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	8.386.548.063.120	6.566.036.174.506



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 23 số 2300233993 do Sở Tài Chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2025.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát;
- ▶ Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD;
- ▶ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An;
- ▶ Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu;
- ▶ Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc;
- ▶ Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên;
- ▶ Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên;
- ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên;
- ▶ Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung – Tây Ninh;
- ▶ Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam;
- ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu;
- ▶ Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp;
- ▶ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam;
- ▶ Công ty TNHH Logistics A&E; và
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và ba chi nhánh, gồm (1) chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, (2) chi nhánh Cần Thơ đăng ký tại số 64 đường B8, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, Việt Nam, (3) chi nhánh Thái Nguyên đăng ký tại khu dân cư số 2, xóm Úc Sơn, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 255 (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 226).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 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 năm 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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 03 tháng 10 năm 2024.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100	96,46	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, Phường Nettle, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Trảng Dục, phường An Phong, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 năm
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 Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	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
9	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
10	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
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư 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
12	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
13	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
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	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
16	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
17	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
18	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 năm
19	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
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu	79	76,06	Tầng 4, Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên	Dịch vụ bảo vệ
21	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
22	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
23	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
24	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,...

(*) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập năm 2021. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 31.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

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 chín 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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định 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. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.6 *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 khấu hao 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)	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm	3 - 10 năm
Tài sản khác	3 - 8 năm

3.7 *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.

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 Tập đoàn 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

3.8 *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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.9 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước;
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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.

3.12 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 trong kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán 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 theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- ▶ 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc niên độ 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 theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 các khoản 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

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

Doanh thu 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 bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.18 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê 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; và
- ▶ 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.

3.19 *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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán 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.

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 giai đoạn 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 năm kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn 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 năm 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 hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi 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 là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	38.488.174.926	31.403.093.659
Tiền gửi ngân hàng	900.097.820.644	501.594.312.175
Các khoản tương đương tiền (*)	7.447.962.067.550	6.033.038.768.672
TỔNG CỘNG	8.386.548.063.120	6.566.036.174.506

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)
Đầu tư ngắn hạn vào công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen		1.854.868.000.000		1.854.868.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết (*)	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		1.862.358.461.369		1.862.358.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.772.454.269)		(6.756.845.419)

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	61.350.000.000	2.350.000.000
TỔNG CỘNG	61.350.000.000	2.350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng	1.264.872.238.549	664.647.181.809
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.317.600	6.232.210.000
TỔNG CỘNG	1.264.873.556.149	670.879.391.809
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.284.367.950)	(106.284.367.950)
TỔNG CỘNG	1.158.589.188.199	564.595.023.859

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.651.997.764.664	1.601.218.426.610
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.721.711.468.978	1.387.456.605.939
Trả trước cho người bán khác	2.521.688.729.963	471.344.266.975
Trả trước cho bên liên quan	-	40.386.600.000
TỔNG CỘNG	5.895.397.963.605	3.500.405.899.524

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.498.673.852.291	1.709.366.640.991
Phải thu về cho vay các công ty khác	2.368.143.753.734	1.571.893.653.263
TỔNG CỘNG	3.866.817.606.025	3.281.260.294.254
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(12.453.810.086)	(500.000.000)
Dài hạn		
Phải thu về cho vay các công ty khác	632.480.865.994	757.160.865.995
TỔNG CỘNG	632.480.865.994	757.160.865.995

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ban Quản lý Dự án đầu tư				
Xây dựng huyện Đức Hòa	409.908.736.919	-	999.211.187.724	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	417.965.092.934	-	482.337.760.000	-
Lãi phải thu	462.761.217.935	-	317.518.083.152	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	368.925.767.834	-	312.653.373.257	-
Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư)	16.144.200.000	-	32.093.100.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.717.057.977.376	-	1.690.196.245.616	-
Phải thu khác	2.858.871.208.808	-	1.394.760.986.407	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	271.144.059.319	-	734.320.812.970	-
TỔNG CỘNG	6.522.778.261.125	-	5.963.091.549.126	-
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	-	-	412.407.864.125	-
Phải thu dài hạn khác	297.228.011.087	-	132.274.734.103	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-	63.713.424.657	-
TỔNG CỘNG	297.228.011.087	-	608.396.022.885	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu Đô thị và dịch vụ Trảng Cát	16.907.844.845.018	8.442.637.722.173
Dự án Khu công nghiệp Lộc Giang	1.565.430.263.561	58.385.285.024
Dự án Nhà ở xã hội thị trấn Nénh	1.191.398.918.140	773.332.297.639
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.123.809.766.172	1.119.329.422.009
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	975.259.368.173	984.142.101.887
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	632.954.534.394	674.702.179.625
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	851.025.610.940	19.850.819.979
Dự án Nhà ở xã hội Trảng Duệ	487.619.454.707	332.221.286.628
Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu	775.889.538.737	-
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	276.366.909.401	285.119.288.646
Dự án Cụm Công nghiệp Đặng Lễ	283.527.876.342	387.734.759.919
Dự án Cụm Công nghiệp Kim Động	227.993.974.770	187.895.019.577
Dự án Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa	129.460.396.108	198.704.624.645
Dự án Khu công nghiệp Kim Thành 2	519.951.121.776	-
Dự án Khu tái định cư Cụm công nghiệp Tân Tập	225.244.518.439	134.627.943.133
Khác	781.043.001.470	250.991.190.984
TỔNG CỘNG	26.954.820.098.148	13.849.673.941.868

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế TNDN (Thuyết minh số 28.2)	81.325.968.247	80.477.240.006
Thuế GTGT	1.449.594.958	-
Khác	2.603.826.605	1.451.652.898
TỔNG CỘNG	85.379.389.810	81.928.892.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

12. 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 năm	1.549.022.147.988
- Giảm trong năm	(99.021.670.012)
Số cuối năm	1.450.000.477.976
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	256.737.878.382
- Tăng trong năm	104.518.331.700
- Giảm trong năm	(17.865.498.112)
Số cuối năm	343.390.711.970
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	1.292.284.269.606
Số cuối năm	1.106.609.766.006

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trung tâm thương mại và văn phòng Láng Hạ	3.530.263.782.473	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	250.185.068.087	246.966.924.174
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	187.214.561.882	166.218.656.815
Trung tâm hội nghị tỉnh Hưng Yên	79.911.405.048	72.799.076.048
Nhà máy chế tạo Quảng Yên	41.959.184.000	41.559.184.000
Nhà máy điện tử Quảng Yên	82.634.492.023	27.618.137.023
Nhà máy nước thải mở rộng thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	20.153.411.805	19.596.705.905
Nhà máy cấp nước sạch thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	-	56.145.380.357
Nhà máy nước thải thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	-	63.529.340.738
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	32.039.345.312	36.897.888.521
TỔNG CỘNG	4.224.361.250.630	731.331.293.581

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.286,9 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	7.312.501.746.186	4.394.274.905.745
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	406.569.500.000	424.500.200.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(300.000.000)	(1.348.074.922)
TỔNG CỘNG		7.718.771.246.186	4.817.427.030.823

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp cam kết	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh Xuân 2	(i)	22,72%	32.985.000	581.746.040.084	32.985.000	582.027.940.635
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội	(ii)	37,20%	106.900.000	3.024.989.214.879	54.000.000	948.978.802.208
Công ty TNHH Saigontel Long An	(iii)	22,32%	-	163.957.947.869	-	169.735.073.368
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iv)	21,48%	31.793.846	539.189.567.524	31.793.846	463.010.381.744
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(v)	46,25%	9.250.000	2.275.968.550.397	9.600.000	2.225.925.111.659
Công ty Cổ phần Scanviwood	(vi)	34%	1.077.528	4.597.596.131	1.077.528	4.597.596.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế	(vii)	37,47%	13.113.700	722.052.829.302	-	-
TỔNG CỘNG				7.312.501.746.186		4.394.274.905.745

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

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

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

(ii) Công ty Cổ phần KCN 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

(iii) Công ty TNHH Saigontel Long An

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

Công ty này có trụ sở tại Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (mã cổ phiếu: SGT) 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; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê kho bãi, nhà xưởng.

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

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

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

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

(vi) 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.

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

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigonitel Long An	Công ty Cổ phần Công nghiệp Sài Gòn Nhon hội	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh xuân	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đa Năng	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế
Giá trị đầu tư:	Scanviwood					Tổng cộng
Số đầu năm	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	540.000.000.000	583.000.000.000	96.000.000.000
- Tăng trong năm	-	-	-	2.071.246.600.000	-	81.153.519.696
- Giảm trong năm	-	-	-	-	-	(7.000.000.000)
Số cuối năm	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	2.611.246.600.000	583.000.000.000	170.153.519.696
						624.734.785.696
						1.983.666.491.074
						2.777.134.905.392
						(7.000.000.000)
						4.753.801.396.466
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	40.776.217.056	(5.264.926.632)	(2.607.003.869)	408.978.802.208	(972.059.365)	2.129.925.111.659
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	76.179.185.780	(5.777.125.499)	-	4.763.812.671	(281.900.551)	104.022.657.406
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	(165.979.218.668)
Số cuối năm	116.955.402.836	(11.042.052.131)	(2.607.003.869)	413.742.614.879	(1.253.959.916)	2.067.968.550.397
						799.329.302
						(165.979.218.668)
						2.584.562.881.498
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng trong năm	-	-	-	-	-	96.518.714.304
Số cuối năm	-	-	-	-	-	96.518.714.304
						134.365.194.608
Phần bổ lợi thế thương mại:						
Số đầu năm	(160.227.726.386)	-	-	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối năm	(160.227.726.386)	-	-	-	-	(160.227.726.386)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	463.010.381.744	169.735.073.368	4.597.596.131	948.978.802.208	582.027.940.635	2.225.925.111.659
Số cuối năm	539.189.567.524	163.957.947.869	4.597.596.131	3.024.989.214.879	581.746.040.084	2.275.968.550.397
						722.052.829.302
						4.394.274.905.745
						7.312.501.746.186

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán khác	595.350.317.641	522.370.691.036
Phải trả bên liên quan	-	7.110.418.073
TỔNG CỘNG	595.350.317.641	529.481.109.109

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước tiền mua dự án nhà ở xã hội và thương mại	1.269.761.595.775	420.685.622.164
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	221.469.604.172	189.466.001.835
Các khoản khác	81.256.659.398	147.371.553.559
TỔNG CỘNG	1.572.487.859.345	757.523.177.558

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	2.956.802.769	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	665.462.320.103	203.408.295.616
Thuế thu nhập cá nhân	3.353.281.131	948.561.304
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.172.545.350	5.874.167.085
TỔNG CỘNG	677.944.949.353	210.231.024.005

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	2.629.234.743.390	2.030.121.527.881
Chi phí lãi vay phải trả	713.965.592.647	63.067.273.742
Các chi phí phải trả khác	124.597.139.186	112.605.470.287
TỔNG CỘNG	3.467.797.475.223	2.205.794.271.910
Dài hạn		
Chi phí phải trả bên liên quan	-	589.879.723
TỔNG CỘNG	-	589.879.723

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.353.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng vốn góp	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc	1.297.366.424.100	887.445.164.270
Các khoản phải trả, phải nộp khác	384.945.365.341	313.214.705.165
TỔNG CỘNG	5.840.179.789.441	3.005.527.869.435
Dài hạn		
Nhận đặt cọc	425.706.168.433	5.989.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.325.448.936	90.254.094.359
TỔNG CỘNG	433.031.617.369	6.079.254.094.359

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (*)	1.616.108.889.128	277.154.360.597
Vay các đối tượng khác	189.830.000.000	85.830.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (***)	987.052.777.778	-
Vay ngắn hạn các bên liên quan	-	8.500.000.000
	2.792.991.666.906	371.484.360.597
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (**)	25.845.243.506.836	8.726.393.649.053
Vay các đối tượng khác	-	17.400.000.000
Vay dài hạn các bên liên quan	-	30.000.000.000
Trái phiếu phát hành	-	967.302.777.778
TỔNG CỘNG	25.845.243.506.836	9.741.096.426.831

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(*) Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	21.000.000.000	11,5	Gốc vay đáo hạn ngày 26 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của lô TM-DV1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ
	60.000.000.000	7,5	Ngày trả nợ cuối cùng vào 17 tháng 5 năm 2030. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngõ Quyền	83.457.660.080	9,5	Gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 12 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý	5 lô chung cư thuộc khu đô thị Trảng Duệ và nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	40.764.868.478	7,7	Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý	753 căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Nénh, Bắc Giang
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – KCN Quế Võ	6.840.815.857	8,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3 tại khu NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3
	43.547.796.141	7,6	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 12 năm 2024. Gốc trả 3 - 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1 và các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh khác phát sinh từ các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng.
	3.800.000.000	9	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Gốc và lãi vay trả hàng quý	Các khoản thu từ việc kinh doanh nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Quang Châu
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	112.000.000.000	9,5	Gốc vay đáo hạn vào năm 2029. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Động
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	45.000.000.000	7,6	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(*) Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	200.000.000.000	10,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 8 năm 2028. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
	80.000.000.000	9,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất lô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ
	28.571.428.572	9	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 27 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	Bất động sản là nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.526.320.000	12,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
	560.600.000.000	10,8	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát; Phần vốn góp tại Công ty con
Ngân hàng TMCP 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	120.000.000.000	7,4	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Phần vốn góp tại Công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

TỔNG CỘNG

1.616.108.889.128

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở Hà Nội	12.276.832.629.068	10,8	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2033. Lãi vay trả 6 tháng 1 lần	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát; Phần vốn góp tại Công ty con
	736.842.100.000	12,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 6 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và Quyền sử dụng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, số 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
	537.990.212.966	8	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 18 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản, các khoản phải thu và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành và hình thành trong tương lai từ Dự án Trảng Duệ 3; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Trảng Cát và bảo lãnh của Công ty con
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long	210.000.000.000	7,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 5 năm 2030. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả hàng tháng	Cổ phiếu Công ty con; quyền và lợi ích phát sinh từ lô TM-DV1 Dự án Khu đô thị- Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, phường An Dương, thành phố Hải Phòng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	386.500.000.000	7,6	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoan Sơn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.264.458.142.789	7,2	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 10 năm 2031. Gốc và lãi vay trả 6 tháng 1 lần	Tài sản hiện có hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Lộc Giang; Văn bản cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty và công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	199.564.465.952	7,2	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Chính Nghĩa
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	227.660.643.748	6,4-7,3	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 7 năm 2029. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	126 căn CT1, CT5, CT6 dự án nhà ở xã hội Trảng Duệ thuộc khu đô thị dịch vụ và nhà ở công nhân Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngõ Quyền	86.483.018.268	8,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 15 tháng 12 năm 2027. Gốc vay trả 3 tháng 1 một lần	5 lô chung cư thuộc khu đô thị Trảng Duệ và nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
	24.522.379.423	9,5	Gốc vay đáo hạn vào ngày 07 tháng 08 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	2 nhà kho Logistics thuộc trung tâm Logistic Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	101.905.386.324	9	Gốc vay đáo hạn ngày 31 tháng 1 năm 2029. Lãi trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ nguồn thu và các khoản tiền khác của Công ty con phát sinh từ dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	187.839.819.770	9,5	Khoản vay có thời hạn 60 tháng, đáo hạn lần cuối năm 2029. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Kim Động
	205.989.452.995	7,7	Gốc vay đáo hạn vào ngày 11 tháng 09 năm 2030. Lãi vay trả hàng quý	753 căn hộ dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025 (VND)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – KCN Quế Võ	278.418.833.582	8,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	5.600.000.000	9	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Các khoản thu từ việc kinh doanh nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Quang Châu
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	71.000.000.000	7,5	Không phải trả gốc trước ngày 31 tháng 12 năm 2027, thời hạn cho vay tối đa đến ngày 30 tháng 12 năm 2030. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh đối với căn hộ/diện lích 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 DA ĐTXD HTKT và công trình CT4 khu TMDV-05, thuộc KDTM Bắc Sông Cẩm, P.Thủy Nguyên, TP Hải Phòng. Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	700.000.000.000	10,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 8 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Cổ phiếu của Công ty, cổ phiếu Công ty con và quyền sử dụng đất (ô TM-DV2 Dự án khu đô thị- dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duê
	420.000.000.000	9,5	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 21 tháng 2 năm 2029. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 21	Nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh hiện thuộc sở hữu của Công ty
	114.285.714.285	9	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030. Gốc và lãi vay trả 3 tháng 1 lần	
	1.300.000.000.000	9	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 12 năm 2032. Gốc vay trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ; toàn bộ cổ phần và toàn bộ phần vốn góp tại một số Công ty con

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

21. VAY (tiếp theo)

(**) Vay dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2025		Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
	(VNĐ)				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	829.675.000	6,6		Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 8 tháng 8 năm 2031. Lãi vay trả hàng quý	Vay vốn mua xe và thế chấp tài sản là xe Lexus LX600
	412.379.568.866	6		Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20 tháng 8 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Kim Thành 2
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	236.141.463.800	6		Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 4 năm 2032. Lãi vay trả hàng quý	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch; Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	5.860.000.000.000	7,4		Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 6 năm 2030. Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần	Phần vốn góp tại công ty con và Bảo lãnh vay vốn của Chủ tịch Hội đồng quản trị
TỔNG CỘNG	25.845.243.506.836				

(***) Trái phiếu phát hành

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCH2426001	Trái phiếu doanh nghiệp	1.000	1.000.000.000	1.000.000.000.000	10,5	Ngày 28 tháng 8 năm 2026	Cổ phiếu Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			(12.947.222.222)			
TỔNG CỘNG				987.052.777.778			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	9.417.547.590.000	9.417.547.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	5.163.224.570.000	5.163.224.570.000	-	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-
TỔNG CỘNG	14.580.772.160.000	14.580.772.160.000	-	10.419.577.160.000	10.419.577.160.000	-

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Tăng vốn trong năm	1.741.500.000.000	-
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	9.417.547.590.000	7.676.047.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

22.4 Cổ phiếu phổ thông

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	6.687.200.419.053	2.775.773.466.955
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	4.395.758.475.170	1.250.618.806.472
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.459.919.669.687	909.545.343.444
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	471.787.505.003	418.799.934.190
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	227.046.632.893	195.658.782.849
Doanh thu bán nhà xưởng	132.620.706.300	-
Doanh thu khác	67.430.000	1.150.600.000
Doanh thu thuần	6.687.200.419.053	2.775.773.466.955

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	502.335.363.459	444.672.819.902
Lãi chuyển nhượng cổ phần (*)	167.920.781.332	-
Doanh thu tài chính khác	10.823.626.367	6.618.475.532
TỔNG CỘNG	681.079.771.158	451.291.295.434

(*) Đây là lãi chuyển nhượng cổ phần (tương ứng với 3,5% vốn điều lệ) do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	1.841.531.076.819	395.621.880.991
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.235.930.063.084	804.677.983.716
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	205.606.429.207	192.437.259.177
Giá vốn nhà xưởng đã bán	88.868.638.547	-
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	123.797.856.540	99.554.461.627
Giá vốn khác	53.605.624	15.747.518
TỔNG CỘNG	3.495.787.669.821	1.492.307.333.029

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	639.369.053.934	268.641.265.779
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.750.000.000	6.802.777.778
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	(1.032.466.072)	(23.848.559.257)
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	40.360.273.973	-
Chi phí tài chính khác	6.871.822.354	7.246.861.981
TỔNG CỘNG	705.318.684.189	258.842.346.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	150.484.377.544	88.842.222.954
Chi phí nhân viên bán hàng	5.804.637.003	6.770.377.920
Khác	5.282.246.513	2.422.719.671
TỔNG CỘNG	161.571.261.060	98.035.320.545
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	192.799.143.511	163.413.948.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.630.826.353	90.839.921.912
Chi phí khấu hao TSCĐ	26.469.930.430	26.651.405.477
Chi phí tài trợ	100.228.397.680	81.316.800.296
Khác	159.135.609.057	97.641.826.274
TỔNG CỘNG	588.263.907.031	459.863.902.146

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh (*)	327.397.894.043	-
Thu tiền phạt, thanh lý hợp đồng	2.335.602.642	43.275.032.172
Thu từ thanh lý tài sản cố định	61.818.182	-
Thu nhập khác	2.884.717.674	6.346.135.672
TỔNG CỘNG	332.680.032.541	49.621.167.844
Chi phí khác		
Tiền phạt hành chính, chậm nộp thuế	1.695.272.400	157.975.972.294
Tiền ủng hộ, tài trợ	806.541.687	-
Chi phí khác	2.525.660.849	103.047.291.775
TỔNG CỘNG	5.027.474.936	261.023.264.069

(*) Trong năm, Tập đoàn đã mua toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Logistics A&E và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam, qua đó gián tiếp sở hữu 99% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Đối với hoạt động đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội Evergreen Bắc Giang và Dự án Nhà ở xã hội Tràng Duệ - Hải Phòng, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong năm nay cho hoạt động này;
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tràng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất áp dụng cho năm nay là 5%.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	721.869.312.646	295.380.490.601
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(23.986.633.014)	4.112.797.786
TỔNG CỘNG	697.882.679.632	299.493.288.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn 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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	2.924.697.184.824	722.526.717.522
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	135.008.582.819	379.858.575.250
Lãi vay vượt 30% EBITDA theo ND 132/2020/ND-CP	746.225.503.469	347.973.678.335
Phân trích khấu hao tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng/xe đối với ô tô chở người từ 9 chỗ ngồi trở xuống	5.022.905.344	4.783.676.323
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	244.971.835.755	86.230.519.457
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	168.103.233.447	120.430.363.657
Thu nhập chịu thuế năm nay	-	36.056.531.490
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	165.979.218.668	13.191.472.492
Hoàn nhập dự phòng cho công ty liên kết	-	189.393.984.035
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	(55.138.085.631)	(170.843.536.435)
Lãi từ công ty liên kết	(179.705.959.109)	(15.912.953.359)
Lãi từ bất lợi thương mại	(327.397.894.043)	-
Dự phòng cho công ty liên kết	(29.260.361.951)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	3.798.506.163.592	1.713.689.028.767
Trong đó:		
<i>Lãi trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>734.426.628.975</i>	<i>39.170.925.116</i>
<i>(Lỗ)/lãi trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(4.933.722.458)</i>	<i>(8.412.445.384)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>2.907.987.174.353</i>	<i>1.750.773.378.718</i>
<i>Lỗ của công ty con</i>	<i>(7.077.150.725)</i>	<i>(188.273.193.340)</i>
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	168.103.233.447	120.430.363.657
Lỗ các năm trước chuyển sang	(52.388.059.836)	(418.619.532.900)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	3.746.118.103.756	1.295.069.495.867
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	721.869.312.646	295.380.490.601
Thuế TNDN phải trả đầu năm	203.408.295.616	352.198.399.122
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(80.477.240.006)	(66.978.710.218)
Điều chỉnh thuế trích thiếu các năm trước	290.931	5.459.174.690
Thuế TNDN đã trả thừa trong năm	(7.306.975.179)	(9.722.962.653)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(253.357.332.152)	(453.405.335.932)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	584.136.351.856	122.931.055.610
Trong đó:		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)</i>	<i>665.462.320.103</i>	<i>203.408.295.616</i>
<i>Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)</i>	<i>(81.325.968.247)</i>	<i>(80.477.240.006)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	90.415.060.174	91.645.226.758	(1.230.166.584)	(2.734.797.754)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	620.725.131.898	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	1.020.181.959.339	1.042.938.425.769	(22.756.466.430)	6.897.595.540
	1.731.322.151.411	1.134.583.652.527		
(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(23.986.633.014)	4.112.797.786

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ các năm trước

Tập đoàn 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 kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 34.180.689.524 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 79.491.598.635 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tập đoàn 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 trong tương lai tại thời điểm này.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Tập đoàn:

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
3	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Chung thành viên quản lý chủ chốt
8	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
9	Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị
10	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
11	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
12	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

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

Tập đoàn mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	1.317.600
		1.317.600
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	479.761.922.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	12.521.929.895
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Cho vay ngắn hạn	441.450.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay ngắn hạn	240.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Cho vay ngắn hạn	322.540.000.000
		1.498.673.852.291
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	501.330.000
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Tạm ứng	779.305.201
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Tạm ứng	620.972.055
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu lãi vay	22.808.807.527
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu lãi vay	5.946.457.536
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Phải thu lãi vay	50.339.208.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Phải thu lãi vay	694.438.355
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu lãi vay	134.861.076.278
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Phải thu lãi vay	51.103.252.324
		271.144.059.319
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Phải trả hợp tác đầu tư	2.353.000.000.000
		2.353.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.146.750.294.137	381.924.116.264
Ảnh hưởng suy giảm		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.146.750.294.137	381.924.116.264
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	858.735.307	767.604.759
Ảnh hưởng suy giảm		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	858.735.307	767.604.759
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.500	498
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.500	498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

31.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

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

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

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

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 2.032.000,2 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (đến 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 có thời hạn trong khoảng từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 đến ngày 30 tháng 11 năm 2035. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

31.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Dự án nút giao kết nối đường tỉnh 390, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 1.637,8 tỷ VND.

31.2 Cam kết góp vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được thành lập trong năm 2021 theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp. Vốn điều lệ của công ty này là 1.000 tỷ VND, trong đó, Công ty cam kết góp vốn với số tiền 745,2 tỷ VND. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

31.3 Tranh chấp

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

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

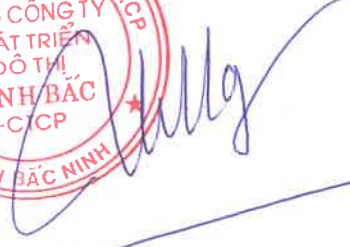
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2025 của Công ty.


Lưu Phương Mai
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 1 năm 2026

52