CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

(Thành lập tại Việt Nam)

BÁO CÁO KHOẢN MỤC VỐN CHỦ SỞ HỮU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến 13 tháng 11 năm 2025

MỤC LỤC

		Trang
1.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
2.	Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
3.	Báo cáo Khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025	5
4.	Thuyết minh Khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025	6 - 7

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo Khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc là loại hình công ty Cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703044888 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16 tháng 3 năm 2022 cùng với đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 3 ngày 21 tháng 9 năm 2025.

Vốn điều lệ: 480.000.000.000 Đồng

Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ đồng

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết: *Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho. Cho thuê căn hộ. Cho thuê mặt bằng. Đầu tư, phát triển, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp. Xây dựng nhà ở thương mai mục đích cho thuê hoặc bán. Xây dựng khu dân cư. Xây dựng nhà ở xã hội...*

Trụ sở chính

Địa chỉ : 122H/2 đường An Phú 13, khu phố 1B, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này như sau:

Ông:	Nguyễn Chí Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông:	Nguyễn Hữu Hạnh	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông:	Nguyễn Hữu Đức	Thành viên Hội đồng Quản trị

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông:	Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc

Ông:	Nguyễn Chí Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông:	Nguyễn Hữu Hạnh	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hữu Đức

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Số 1 thực hiện kiểm toán Báo cáo Khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập các Báo cáo Khoản mục vốn chủ sở hữu phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình vốn chủ sở hữu tại ngày 13 tháng 11 năm 2025 cũng như tình hình biến động của vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025. Trong việc lập các báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

* Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
* Thực hiện các phán đoán và các ước tính hợp lý và thận trọng;
* Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu;
* Lập các Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu trên cơ sở hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo Khoản mục vốn chủ sở hữu tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu

Thay mặt Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC
DN: C=VN, L=BÌNH DƯƠNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3703044888, E=GPDN.KIENTAOSO@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Nguyễn Hữu Đức - Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SỐ 1
93 Đường 1B, P. Long Thạnh Mỹ,
TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Hotline: 0903087383
Email: auditone310@gmail.com
Panpage: www.auditone.vn

Số: 08/2025/BCKT-AOne

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo về Khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025

KÍNH GỬI: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18 tháng 11 năm 2025, từ trang 03 đến trang 07, bao gồm Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025 và Thuyết minh Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 13/11/2025.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc tại ngày 13 tháng 11 năm 2025, cũng như tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 13/11/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu.

Số liệu kiểm tra được lấy theo chứng từ sổ sách, tài liệu và Báo cáo tài chính tại thời điểm kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc.

Vấn đề khác

Báo cáo này chỉ sử dụng cho Công ty với mục đích xác nhận khoản mục Vốn góp chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty và chúng tôi không chịu trách nhiệm nếu Báo sử dụng khác với mục đích nêu trên.

M.S.D.N: 0314043540 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SỐ 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Quang Hưởng - Tổng Giám đốc	**Nguyễn Thị Niềm - Kiểm toán viên**
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 6316-2023-262-1	Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 5552-2025-262-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SỐ 1

Ngày 18 tháng 11 năm 2025
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KHOẢN MỤC VỐN CHỦ SỞ HỮU

cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	13/11/2025	01/01/2025
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	III	480.000.000.000	300.000.000.000
Vốn chủ sở hữu				

Tình hình tăng vốn điều lệ trong kỳ (Đơn vị tính: VND)

- Số dư vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	300.000.000.000
- Tăng vốn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025	180.000.000.000
Số dư vào ngày 13 tháng 11 năm 2025	**480.000.000.000**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông góp vốn	Tại ngày 13/11/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông: Nguyễn Hữu Hạnh	90.000.000.000	18,75%	90.000.000.000	30%
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Gia Định	381.000.000.000	79,37%	201.000.000.000	67%
Ông: Nguyễn Hữu Đức	9.000.000.000	1,88%	9.000.000.000	3%
Tổng cộng	**480.000.000.000**	**100%**	**300.000.000.000**	**100%**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Anh	Nguyễn Kiều Oanh	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC
DN: C=VN, L=BÌNH DƯƠNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3703044888, E=GPDN.KIENTAOSO@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

THUYẾT MINH BÁO CÁO KHOẢN MỤC VỐN CHỦ SỞ HỮU

cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025

I. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc là loại hình công ty Cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703044888 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16 tháng 3 năm 2022 cùng với đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 3 ngày 21 tháng 9 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết: *Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho. Cho thuê căn hộ. Cho thuê mặt bằng. Đầu tư, phát triển, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp. Xây dựng nhà ở thương mại mục đích cho thuê hoặc bán. Xây dựng khu dân cư. Xây dựng nhà ở xã hội...*

Công ty có trụ sở chính tại 122H/2 đường An Phú 13, khu phố 1B, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 Cơ sở lập Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu

Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu.

2.2 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc được sử dụng cho mục đích trình các cơ quan quản lý Nhà nước về việc chứng minh năng lực tài chính và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

II. KHOẢN MỤC VỐN CHỦ SỞ HỮU

*** Tình hình tăng, giảm vốn góp của cổ đông**

ĐVT: VND

- Số dư vào ngày 01 tháng 01 năm 2025	300.000.000.000
- Tăng vốn từ 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 11 năm 2025	180.000.000.000

Số dư vào ngày 13 tháng 11 năm 2025	**480.000.000.000**

Chi tiết vốn vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 13/11/2025		Tại ngày 01/01/2025	
Cổ đông góp vốn	**Số tiền (VND)**	**Tỷ lệ (%)**	**Số tiền (VND)**	**Tỷ lệ (%)**
Ông: Nguyễn Hữu Hạnh	90.000.000.000	18,75%	90.000.000.000	30%
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Gia Định	381.000.000.000	79,37%	201.000.000.000	67%
Ông: Nguyễn Hữu Đức	9.000.000.000	1,88%	9.000.000.000	3%
Tổng cộng	**480.000.000.000**	**100%**	**300.000.000.000**	**100%**

*** Tình hình trích lập các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ:**

	Vốn điều lệ (VND)	Lợi nhuận chưa phân phối (VND)
01/01/2025	**300.000.000.000**	(3.500.578.377)
13/11/2025	**480.000.000.000**	

- Trong kỳ Cổ phần Đầu Tư Công Nghiệp Gia Định Miền Bắc đã góp đủ vốn theo Quyết định về việc thay đổi vốn điều lệ số 29/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 12/11/2025 với tổng số 480.000.000.000 VND

- Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty cam kết không có khoản dư nợ tín dụng và dư nợ trái phiếu.

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Anh	Nguyễn Kiều Oanh	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC
DN: C=VN, L=BÌNH DƯƠNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3703044888, E=GPDN.KIENTAOSO@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2