

Số: 2501/2025/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 01 năm 2025

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Quý Cổ đông.

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

- Mã chứng khoán: KBC
- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034 Fax: (0222) 3634035
- E-mail: [info@kinhbaccity.vn](mailto:info@kinhbaccity.vn) Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về Báo cáo tài chính Quý IV năm 2024 như sau:

- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024;
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024;
- Giải trình Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn <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.

**Tài liệu đính kèm:**

Toàn văn tài liệu mục 2

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

Người được ủy quyền công bố thông tin  
Phó Tổng Giám đốc



**Phạm Phúc Hiếu**



**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2024**

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.391.506.615.052</b>	<b>11.079.242.824.113</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>5.778.789.095.834</b>	<b>14.351.769.354</b>
111	1. Tiền		109.213.753.369	12.351.769.354
112	2. Tương đương tiền		5.669.575.342.465	2.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.857.801.615.950</b>	<b>1.859.084.663.420</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.756.845.419)	(5.473.797.949)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.200.000.000	2.200.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.830.863.947.543</b>	<b>7.291.082.298.370</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	124.229.836.981	27.456.620.604
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.579.380.857.954	1.411.404.221.183
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	800.000.000	98.465.579.452
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	133.787.233.258	5.761.089.857.781
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.794.128.201.791</b>	<b>1.768.490.657.912</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.794.128.201.791	1.768.490.657.912
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>129.923.753.934</b>	<b>146.233.435.057</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.255.922.454	59.298.357.856
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	70.665.831.480	86.935.077.201
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	16	2.000.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>19.506.622.507.158</b>	<b>13.497.679.533.312</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>413.258.177.817</b>	<b>395.539.558.538</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	413.258.177.817	395.239.558.538
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>155.751.648.556</b>	<b>178.491.317.504</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	155.751.648.556	178.491.317.504
222	Nguyên giá		396.470.474.300	393.780.516.522
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(240.718.825.744)	(215.289.199.018)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>89.270.243.644</b>	<b>105.752.017.338</b>
231	Nguyên giá	11	172.985.045.000	172.985.045.000
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(83.714.801.356)	(67.233.027.662)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>340.715.282.283</b>	<b>160.498.719.196</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	340.715.282.283	160.498.719.196
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>18.494.078.262.578</b>	<b>12.651.661.789.015</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	17.306.118.294.000	11.677.909.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	424.500.200.000	424.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(42.206.722.496)	(256.414.196.059)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.548.892.280</b>	<b>5.736.131.721</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13.548.892.280	5.736.131.721
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>30.898.129.122.210</b>	<b>24.576.922.357.425</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.488.655.829.706</b>	<b>12.182.462.211.119</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.792.909.404.992</b>	<b>4.573.696.040.686</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	96.302.096.228	122.237.859.619
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.814.387.260	5.959.776.997
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	13.752.416.140	191.580.985.710
314	4. Phải trả người lao động		114.728.033	87.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	688.897.915.814	714.065.446.945
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.603.299.660	1.218.898.452
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.711.159.733.051	2.484.222.051.597
320	8. Vay ngắn hạn	19	269.941.449.473	1.050.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>14.695.746.424.714</b>	<b>7.608.766.170.433</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	540.540.029.977	1.167.231.780.237
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		22.748.559.750	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	5.656.930.164.602	6.066.184.042
338	4. Vay dài hạn	19	8.442.270.918.103	6.401.379.212.872
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	32.304.784.320	33.137.025.320
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20</b>	<b>12.409.473.292.504</b>	<b>12.394.460.146.306</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>12.409.473.292.504</b>	<b>12.394.460.146.306</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	2.742.998.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.988.203.438.681	1.973.190.292.483
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.973.190.292.483	1.049.588.371.879
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		15.013.146.198	923.601.920.604
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>30.898.129.122.210</b>	<b>24.576.922.357.425</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B02a-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	93.857.472.803	43.008.326.336	884.833.616.257	2.656.966.214.480
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	21.1	<b>93.857.472.803</b>	<b>43.008.326.336</b>	<b>884.833.616.257</b>	<b>2.656.966.214.480</b>
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(55.896.992.238)	25.411.734.081	310.673.106.930	862.595.863.456
20	5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>		<b>149.754.465.041</b>	<b>17.596.592.255</b>	<b>574.160.509.327</b>	<b>1.794.370.351.024</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	61.537.110.851	10.630.011.843	179.885.104.480	289.113.748.937
22	7. Chi phí tài chính	23	25.072.276.979	228.101.313.177	376.680.358.639	606.003.887.052
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>124.367.780.558</i>	<i>135.989.134.268</i>	<i>578.843.011.664</i>	<i>439.150.443.730</i>
25	8. Chi phí bán hàng	25	1.950.778.546	2.589.805.529	16.247.830.248	170.477.279.071
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	57.698.681.483	52.961.717.636	222.929.392.888	192.527.037.331
30	10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)</b>		<b>126.569.838.884</b>	<b>(255.426.232.244)</b>	<b>138.188.032.032</b>	<b>1.114.475.896.507</b>
31	11. Thu nhập khác	24	(421.480.183)	10.100	245.245.716	455.231.224
32	12. Chi phí khác	24	103.843.343.842	187.770	107.058.008.732	3.585.190.749
40	13. <b>Lỗ khác (40=31-32)</b>		<b>(104.264.824.025)</b>	<b>(177.670)</b>	<b>(106.812.763.016)</b>	<b>(3.129.959.525)</b>
50	14. <b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)</b>		<b>22.305.014.859</b>	<b>(255.426.409.914)</b>	<b>31.375.269.016</b>	<b>1.111.345.936.982</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	11.678.349.179	(686.749.625)	17.194.363.818	188.576.257.378
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.250	832.241.000	832.241.000
60	17. <b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)</b>		<b>10.834.725.930</b>	<b>(254.531.600.039)</b>	<b>15.013.146.198</b>	<b>923.601.920.604</b>

*Phúc*

*Phạm Phúc Hiếu*



*Nguyễn Thị Thu Hương*

Lưu Phương Mai  
Người lập  
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>31.375.269.016</b>	<b>1.111.345.936.982</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		41.911.400.420	40.143.582.077
03	(Hoàn nhập)/lập dự phòng		(212.924.426.093)	123.243.652.830
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(179.885.104.480)	(289.568.294.391)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		585.645.789.442	481.782.984.906
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>266.122.928.305</b>	<b>1.466.947.862.404</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.337.998.229.431	(5.623.303.298.493)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho		(25.637.543.879)	354.458.818.197
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		5.930.258.638.411	(51.075.237.516)
12	Tăng chi phí trả trước		(7.770.325.157)	(2.097.970.860)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.314.505.426.812)	(277.226.866.916)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(187.871.643.060)	(800.000.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>9.998.594.857.239</b>	<b>(4.133.096.693.184)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(33.046.652.528)	(101.888.915.903)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(5.760.573.195.121)	(483.978.297.766)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.760.573.195.121	930.700.431.519
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.628.209.000.000)	(581.252.587.801)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.770.227.397.261
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		173.067.744.843	1.253.246.542.216
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.488.187.907.685)</b>	<b>2.787.054.569.526</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		3.601.808.899.116	6.074.083.080.410
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.347.778.522.190)	(5.465.223.088.884)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.775.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.254.030.376.926	608.851.216.526
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.764.437.326.480	(737.190.907.132)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		14.351.769.354	751.542.676.486
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	5.778.789.095.834	14.351.769.354

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

**CÔNG TY**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03 tháng 10 năm 2024.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 226 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 213).

**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
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên

**BAN KIỂM SOÁT**

Thành viên Ban kiểm soát trong 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng năm 2024 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 2024, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
<b>I-</b>	<b>Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp</b>				
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, Phường Quang Châu, Thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, 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 Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, 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, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
<b>I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)</b>					
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	95	93,93	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
<b>II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp</b>					
1	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	88,96	Số 133 đường 835 thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835 thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,82	Số 133 Đường 835, Thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vôi phun động cơ máy nông nghiệp
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	100	92,05	Tầng 2, số 210, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 01 năm 2025.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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 có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 riêng 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 đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**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 riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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 riêng.

**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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

**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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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 riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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 46 của Bộ Luật Lao động.

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 riêng.

#### 3.14 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và 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 Công ty 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 Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. 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 Công ty 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 Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với nhà xưởng cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu 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 Công ty được xác lập.

**3.17 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;
- ▶ 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.

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 ba tháng 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 niên độ kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.19 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty 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 Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã định rằng Công ty 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.

**3.20 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**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	28.171.088.554	8.174.735.893
Tiền gửi ngân hàng	81.042.664.815	4.177.033.461
Tương đương tiền (*)	5.669.575.342.465	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.778.789.095.834</u></b>	<b><u>14.351.769.354</u></b>

(\*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn một tháng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 4,1%/năm (31 tháng 12 năm 2023: 3,6%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh- Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	733.615.950	(6.756.845.419)	7.490.461.369	2.016.663.420	(5.473.797.949)
Đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>1.855.601.615.950</b>	<b>(6.756.845.419)</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>1.856.884.663.420</b>	<b>(5.473.797.949)</b>

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

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm (31 tháng 12 năm 2023: 4,9%/năm).

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

**6.1 Phải thu khách hàng**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu khách hàng ngắn hạn	124.229.836.981	27.456.620.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.229.836.981</b>	<b>27.456.620.604</b>

**6.2 Trả trước cho người bán**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.270.360.605.939	1.103.008.979.163
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	293.238.813.689	293.238.813.689
Trả trước khác	15.781.438.326	15.156.428.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.579.380.857.954</b>	<b>1.411.404.221.183</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**6.3 Dự phòng các khoản phải thu**

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

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

**7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn		
Phải thu các công ty khác	800.000.000	98.465.579.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>800.000.000</b>	<b>98.465.579.452</b>
Dài hạn		
Phải thu các đơn vị khác	-	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>300.000.000</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	28.233.347.139	-	13.051.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	56.804.382.013	-	48.266.899.234	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.416.541.820	-	5.632.300.541.820	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	21.565.182.286	-	44.703.508.323	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.787.233.258</b>	<b>-</b>	<b>5.761.089.857.781</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	412.407.864.125	-	394.419.327.038	-
Phải thu khác	850.313.692	-	820.231.500	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>413.258.177.817</b>	<b>-</b>	<b>395.239.558.538</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.119.329.422.009	-	1.113.431.771.966	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	674.702.179.625	-	635.931.308.736	-
Các dự án khác	96.600.157	-	19.127.577.210	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.794.128.201.791</b>	<b>-</b>	<b>1.768.490.657.912</b>	<b>-</b>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 6,62 tỷ đồng (năm 2023: 8,74 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTPC

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu kỳ	274.014.509.536	9.091.787.612	80.013.087.746	29.872.749.810	788.381.818	393.780.516.522
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	143.661.482	-	-	-	-	143.661.482
Mua mới trong năm	-	-	2.546.296.296	-	-	2.546.296.296
Số cuối kỳ	274.158.171.018	9.091.787.612	82.559.384.042	29.872.749.810	788.381.818	396.470.474.300
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	88.961.027.221	5.177.115.945	23.756.261.349	6.452.242.101	788.381.818	125.135.028.434
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu kỳ	156.415.874.564	6.344.215.177	34.451.675.265	17.289.052.194	788.381.818	215.289.199.018
Khấu hao trong kỳ	15.467.120.162	514.791.231	6.520.151.861	2.927.563.472	-	25.429.626.726
Số cuối kỳ	171.882.994.726	6.859.006.408	40.971.827.126	20.216.615.666	788.381.818	240.718.825.744
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	117.598.634.972	2.747.572.435	45.561.412.481	12.583.697.616	-	178.491.317.504
Số cuối kỳ	102.275.176.292	2.232.781.204	41.587.556.916	9.656.134.144	-	155.751.648.556



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

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

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ	172.985.045.000
Số cuối kỳ	<u>172.985.045.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu kỳ	67.233.027.662
Khấu hao trong kỳ	16.481.773.694
Số cuối kỳ	<u>83.714.801.356</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu kỳ	<u>105.752.017.338</u>
Số cuối kỳ	<u>89.270.243.644</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	166.218.656.815	123.910.333.440
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.596.705.905	16.769.455.005
Dự án khác	<u>154.899.919.563</u>	<u>19.818.930.751</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>340.715.282.283</u></b>	<b><u>160.498.719.196</u></b>

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Đầu tư vào công ty con	13.1	17.306.118.294.000	11.677.909.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	805.666.491.074	805.666.491.074
Đầu tư dài hạn khác	13.3	424.500.200.000	424.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(42.206.722.496)</u>	<u>(256.414.196.059)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>18.494.078.262.578</u></b>	<b><u>12.651.661.789.015</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	-	12.681.000.000.000	100%	-	7.052.791.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95%	153.000.000	1.530.000.000.000	95%	153.000.000	1.530.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	45.389.361	662.066.314.000	74,3%	45.389.361	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26%	15.480.000	1.656.000.000.000	89,26%	15.480.000	1.656.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>17.306.118.294.000</b>			<b>11.677.909.294.000</b>
Dự phòng giảm giá			-			-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>17.306.118.294.000</b>			<b>11.677.909.294.000</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i) 21,48%	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(ii) 35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	(iii) 48,00%	9.600.000	96.000.000.000	9.600.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv) 34,00%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>805.666.491.074</b>		<b>805.666.491.074</b>
Dự phòng giảm giá			(40.858.647.574)		(230.396.031.274)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>764.807.843.500</b>		<b>575.270.459.800</b>

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302615063 thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2022 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 mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được 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 ngày 13 tháng 12 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, 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, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0400503777 thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 3 năm 2023 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, 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 Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

*(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood*

Công ty Cổ phần Scanviwood được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 2 năm 2016 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, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và Giá trị ghi sổ</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	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	190.000	19.000.000.000	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>424.500.200.000</b>		<b>424.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá		(1.348.074.922)		(26.018.164.785)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>423.152.125.078</b>		<b>398.482.035.215</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	32.513.768.542	32.513.768.542	41.867.895.102	41.867.895.102
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư HTM	10.710.288.826	10.710.288.826	-	-
- Phải trả đối tượng khác	40.058.068.745	40.058.068.745	67.349.994.402	67.349.994.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.302.096.228</b>	<b>96.302.096.228</b>	<b>122.237.859.619</b>	<b>122.237.859.619</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.814.387.260	5.959.776.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.814.387.260</b>	<b>5.959.776.997</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.056.235.149	185.582.531.117
Thuế thu nhập cá nhân	620.824.935	5.661.341.482
Các loại thuế khác	75.356.056	337.113.111
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.752.416.140</b>	<b>191.580.985.710</b>
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng	70.665.831.480	86.935.077.201
Các loại thuế khác	2.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.667.831.480</b>	<b>86.935.077.201</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	578.818.160.069	500.857.163.325
Tiền thuê đất trích trước	48.580.826.099	44.569.565.231
Chi phí lãi vay phải trả	42.770.440.193	2.791.595.555
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.103.010.001	4.048.841.219
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	15.625.479.452	161.798.281.615
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>688.897.915.814</u></b>	<b><u>714.065.446.945</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí phải trả PVcombank	-	1.008.668.456.437
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	540.540.029.977	158.563.323.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>540.540.029.977</u></b>	<b><u>1.167.231.780.237</u></b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	883.777.816.445	668.560.518.170
Phải trả tiền cổ tức	1.556.997.950	1.556.997.950
Phải trả khác	20.098.918.656	8.378.535.477
Phải trả khác bên liên quan	858.000.000	858.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.711.159.733.051</u></b>	<b><u>2.484.222.051.597</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	5.650.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc dài hạn	6.930.164.602	6.066.184.042
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.656.930.164.602</u></b>	<b><u>6.066.184.042</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

19. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)	49.941.449.473	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.1)	110.000.000.000	10.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	60.000.000.000	990.000.000.000
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>269.941.449.473</b>	<b>1.050.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.469.031.558.938	6.323.027.449.349
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	1.005.936.581.387	78.351.763.523
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh 19.3)	967.302.777.778	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.442.270.918.103</b>	<b>6.401.379.212.872</b>

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	7,3%/ năm	Gốc trả 3 tháng đến 6 tháng 1 lần. Lãi vay trả hàng tháng vào ngày 25.	49.941.449.473	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và hạng mục công trình phụ trợ như hệ thống đường điện, cấp thoát nước, đường giao thông... tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1. Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh khác (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm; quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia, quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này, các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn, khai thác khu công nghiệp và các quyền phát sinh khác) phát sinh từ: các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng...
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,0%/ năm	Gốc trả 3 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	10.000.000.000	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 19.000m <sup>3</sup> tại khu NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 18	100.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>159.941.449.473</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.2 Vay dài hạn ngân hàng**

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,0%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	99.095.765.531	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 Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích...của bên Thế Chấp) thuộc 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 tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,0%/ năm	Gốc trả 3 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	6.840.815.856	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 giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 18	900.000.000.000	Cổ phiếu Công ty và cổ phiếu Công ty con.
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.005.936.581.387</b>	



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCH2426001	Trái phiếu doanh nghiệp	1.000	1.000.000.000	1.000.000.000.000	10,5%	28 tháng 8 năm 2026	Cổ phiếu Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			<u>(32.697.222.222)</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.000</b>		<b><u>967.302.777.778</u></b>			
Trong đó:							
Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới				-			
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn				1.000.000.000.000			

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	923.601.920.604	923.601.920.604
Số cuối kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.973.190.292.483	12.394.460.146.306
Kỳ này						
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.973.190.292.483	12.394.460.146.306
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	15.013.146.198	15.013.146.198
Số cuối kỳ	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.988.203.438.681	12.409.473.292.504



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>-</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>

**20.4 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	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 (2023: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>884.833.616.257</b>	<b>2.656.966.214.480</b>
Doanh thu cho thuê đất	720.377.818.368	2.503.889.896.404
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	30.120.875.690	27.720.786.135
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	134.229.712.587	124.794.925.877
Doanh thu khác	105.209.612	560.606.064
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>884.833.616.257</b>	<b>2.656.966.214.480</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	<i>884.728.406.645</i>	<i>2.656.405.608.416</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>105.209.612</i>	<i>560.606.064</i>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác đầu tư	179.579.944.432	200.054.951.145
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	89.000.000.000
Doanh thu tài chính khác	305.160.048	58.797.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.885.104.480</b>	<b>289.113.748.937</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất	215.456.901.728	775.233.051.906
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	18.012.687.590	16.436.741.525
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	77.203.517.612	70.926.070.025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>310.673.106.930</b>	<b>862.595.863.456</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	578.843.011.664	439.150.443.730
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (Hoàn nhập dự phòng)/Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.802.777.778	42.632.541.176
Chi phí tài chính khác	(213.211.155.603)	123.243.652.830
	4.245.724.800	977.249.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>376.680.358.639</b>	<b>606.003.887.052</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>245.245.716</b>	<b>455.231.224</b>
Khác	245.245.716	455.231.224
<b>Chi phí khác</b>	<b>107.058.008.732</b>	<b>3.585.190.749</b>
Khác	107.058.008.732	3.585.190.749
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(106.812.763.016)</u></b>	<b><u>(3.129.959.525)</u></b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí tài trợ	81.316.800.296	31.361.553.640
Chi phí nhân viên quản lý	68.689.885.522	82.740.892.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.996.961.441	11.739.564.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.573.657.577	48.015.514.706
Khác	4.352.088.052	18.669.512.517
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.929.392.888</u></b>	<b><u>192.527.037.331</u></b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quà tặng, tư vấn bán hàng	7.051.457.037	158.303.908.611
Chi phí nhân viên bán hàng	6.632.894.588	9.813.600.238
Chi phí bán hàng khác	2.563.478.623	2.359.770.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.247.830.248</u></b>	<b><u>170.477.279.071</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.194.363.818	188.576.257.378
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.241.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.362.122.818</u></b>	<b><u>187.744.016.378</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.375.269.016	1.111.345.936.982
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	6.275.053.803	222.269.187.396
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	18.949.901.673	8.713.724.376
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	43.096.867.288	-
Thu nhập tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	832.240.999	832.241.000
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.682.489.077	319.297.580
Điều chỉnh khác	5.067.791.850	-
Lỗ các năm trước được chuyển	(59.542.221.872)	(23.815.338.449)
Lãi vay vượt quá 30% theo NĐ 132/2020-CP của các năm trước được trừ năm nay	-	(20.575.095.525)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>16.362.122.818</b>	<b>187.744.016.378</b>

**26.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	32.304.784.320	33.137.025.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	<b>32.304.784.320</b>	<b>33.137.025.320</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(832.241.000)</b>	<b>(832.241.000)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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

***Lỗi chuyển sang từ năm trước***

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 35.041.603.259 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 326.990.815.276 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát, các bên liên quan có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với Công ty như sau:

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

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

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay trong kỳ	110.584.253.028	26.768.619.657
	Doanh thu cho thuê xe	105.209.612	560.606.064
	Lãi cho vay trong kỳ	-	37.197.671.233
	Nhận tiền cổ tức	-	1.188.000.000.000
	Công ty góp vốn	-	1.188.000.000.000
	Thu nhập hợp tác đầu tư	-	109.083.543.179
	Công ty vay	-	2.346.154.812.985
	Thu gốc, lãi hợp tác đầu tư	-	1.234.679.159.617
	Nhận trả gốc vay	-	642.000.000.000
	Nhận trả lãi vay	-	132.166.027.398
	Trả gốc vay	1.000.000.000.000	73.216.304.162
	Trả lãi vay	-	37.685.353.445
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	263.322.183.492
Nhận gốc vay trong kỳ		111.100.000.000	4.264.909.000.000
Trả gốc vay		272.500.000.000	1.562.700.000.000
Trả lãi vay		118.635.068.502	47.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Nhận gốc vay trong kỳ	89.500.000.000	-
	Lãi vay trong kỳ	6.547.969.411	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay trong kỳ	17.530.931.506	36.989.589.034
	Công ty trả gốc vay	550.000.000.000	80.000.000.000
	Công ty trả lãi vay	60.943.808.209	-
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay trong kỳ	5.187.945.205	7.800.657.534
	Công ty trả gốc vay	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay trong kỳ	36.000.000	36.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Công ty trả nợ vay	287.095.890.411	284.000.000.000
	Lãi vay phát sinh	13.073.686.672	2.760.197.261
	Công ty trả lãi vay	904.109.589	2.993.621.919
	Công ty cho vay	-	187.878.000.000
	Lãi cho vay và thu lãi	-	9.913.000.000
	Thu gốc cho vay	-	187.878.000.000
	Hoàn tất giao dịch góp vốn vào công ty con	5.628.209.000.000	-
	Công ty vay	1.175.000.000.000	-
	Phải thu liên quan tới thủ tục góp vốn	-	5.628.209.000.000
	Góp vốn bằng bù trừ công nợ	-	137.791.000.000
	Góp vốn bằng tiền	-	285.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Phải thu khác liên quan tới thủ tục góp vốn vào Công ty	-	5.628.209.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Phải thu khác	316.000.000	316.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	501.330.000	176.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		<b>4.416.541.820</b>	<b>5.632.300.541.820</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	109.314.812.860
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	43.412.876.703
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	13.704.657.534	8.516.712.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả ngắn hạn	1.920.821.918	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	553.879.723
		<b>15.625.479.452</b>	<b>161.798.281.615</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay phải trả dài hạn	384.146.610.104	130.144.682.254
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	137.082.072.656	26.497.819.628
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả dài hạn	-	1.920.821.918
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Lãi vay phải trả dài hạn	6.551.890.411	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát	Lãi vay phải trả dài hạn	12.169.577.083	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả dài hạn	589.879.723	-
		<b>540.540.029.977</b>	<b>158.563.323.800</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		<b>858.000.000</b>	<b>858.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay ngắn hạn	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Vay ngắn hạn	-	550.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Vay ngắn hạn	60.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	-	30.000.000.000
		<b>60.000.000.000</b>	<b>990.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay dài hạn	4.115.472.636.364	3.976.872.636.364
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay dài hạn	1.346.154.812.985	2.346.154.812.985
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát	Vay dài hạn	887.904.109.589	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Vay dài hạn	89.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay dài hạn	30.000.000.000	-
		<b>6.469.031.558.938</b>	<b>6.323.027.449.349</b>

**28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

*Các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước*

Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m2 (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m2 (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

*Các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước (tiếp theo)*

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cần 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.

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

*Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước*

- (i) Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 195 ha 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 riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.076.455 m<sup>2</sup>, trong đó có 378.153 m<sup>2</sup> được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tới hết tháng 12 năm 2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh để xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

**28.3 Các 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 đã đánh giá rằng Công ty VTC chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết nên Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

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

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

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2025