

Số / No: 3103/2025/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 31 tháng 03 năm 2025
Bac Ninh, March 31, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*

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

Name of organization: Kinh Bac City Development Holding Corporation

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

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

Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024** như sau:

Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on the securities market, Kinh Bac City Development Holding Corporation would like to disclose information on the Audited Financial Statements of the year 2024 as follows:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán/ *The audited separate financial statements of the year 2024;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán/ *The audited consolidated financial statements of the year 2024;*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn> / *This information has been published on the company's website since March 31, 2025 at the link <http://www.kinhbaccity.vn>.*

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



Tài liệu đính kèm/

Attachments:

Toàn văn tài liệu mục 2/

Full document in section 2

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

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

Phó Tổng Giám đốc
Deputy General Director



Phạm Phúc Hiếu
Pham Phuc Hieu



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 59

081
ÔN
NHIỆ
T &
Ệ T
P. H

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

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 một (1) chi nhánh 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2025

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 3 tháng 10 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

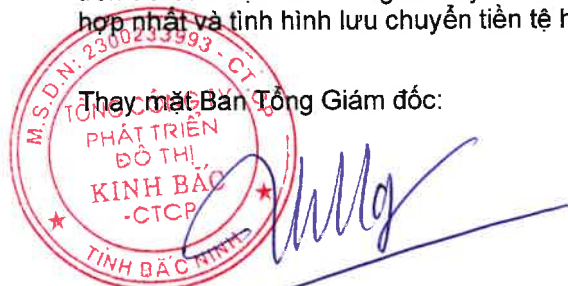
CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



The stamp is circular with a red border. Inside, it contains the text: "M.S.D.N: 2300233993 - CTCP", "TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP", and "TỈNH BẮC NINH". A blue ink signature is written over the stamp.

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11656910/68586092

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Nguyễn Văn Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.376.342.676.917	11.079.242.824.113
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.778.789.095.834	14.351.769.354
111	1. Tiền		109.213.753.369	12.351.769.354
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.669.575.342.465	2.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.857.801.615.950	1.859.084.663.420
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
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.815.701.471.856	7.291.082.298.370
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	124.249.580.029	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	118.605.014.523	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)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.794.128.201.791	1.768.490.657.912
141	1. Hàng tồn kho		1.794.128.201.791	1.768.490.657.912
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		129.922.291.486	146.233.435.057
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	59.255.922.454	59.298.357.856
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		70.664.369.032	86.935.077.201
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.000.000	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		19.521.804.725.893	13.497.679.533.312
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		428.440.396.552	395.539.558.538
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	428.440.396.552	395.239.558.538
220	II. Tài sản cố định		155.751.648.556	178.491.317.504
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	155.751.648.556	178.491.317.504
222	Nguyên giá		396.470.474.300	393.780.516.522
223	Giá trị khấu hao 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)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	89.270.243.644	105.752.017.338
231	1. Nguyên giá		172.985.045.000	172.985.045.000
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(83.714.801.356)	(67.233.027.662)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	340.715.282.283	160.498.719.196
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		340.715.282.283	160.498.719.196
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	18.494.078.262.578	12.651.661.789.015
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	17.306.118.294.000	11.677.909.294.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	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)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.548.892.280	5.736.131.721
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.548.892.280	5.736.131.721
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.898.147.402.810	24.576.922.357.425

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.489.291.356.573	12.182.462.211.119
310	I. Nợ ngắn hạn		3.454.544.931.859	4.573.696.040.686
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	96.302.096.228	122.237.859.619
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.814.387.260	5.959.776.997
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	13.752.873.123	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	19	689.532.985.698	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	20	2.372.159.733.051	2.484.222.051.597
320	8. Vay ngắn hạn	21	269.941.449.473	1.050.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		15.034.746.424.714	7.608.766.170.433
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	540.540.029.977	1.167.231.780.237
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	22.748.559.750	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	5.995.930.164.602	6.066.184.042
338	4. Vay dài hạn	21	8.442.270.918.103	6.401.379.212.872
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	32.304.784.320	33.137.025.320
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.408.856.046.237	12.394.460.146.306
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	12.408.856.046.237	12.394.460.146.306
411	1. Vốn cổ phần		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
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		1.987.586.192.414	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		14.395.899.931	923.601.920.604
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.898.147.402.810	24.576.922.357.425

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiểu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	884.851.896.857	2.656.966.214.480
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	884.851.896.857	2.656.966.214.480
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(310.673.106.930)	(862.595.863.456)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		574.178.789.927	1.794.370.351.024
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.3	179.885.104.480	289.113.748.937
22	7. Chi phí tài chính	25	(377.315.428.523)	(606.003.887.052)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(579.478.081.548)	(439.150.443.730)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(16.247.830.248)	(170.477.279.071)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(222.929.392.888)	(192.527.037.331)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		137.571.242.748	1.114.475.896.507
31	11. Thu nhập khác		245.245.716	455.231.224
32	12. Chi phí khác	27	(107.058.008.732)	(3.585.190.749)
40	13. Lỗ khác		(106.812.763.016)	(3.129.959.525)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.758.479.732	1.111.345.936.982
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(17.194.820.801)	(188.576.257.378)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	832.241.000	832.241.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		14.395.899.931	923.601.920.604

802-G
HỮU
YOUNG
AM
CHINH

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 230023399, CTCP
TỔNG CÔNG TY
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
KINH BẮC
-CTCP
TỈNH BẮC NINH

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		30.758.479.732	1.111.345.936.982
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư		41.911.400.420	40.143.582.077
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	25	(212.924.426.093)	123.243.652.830
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(179.584.729.021)	(289.568.294.391)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		586.280.859.326	481.782.984.906
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		266.441.584.364	1.466.947.862.404
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		5.337.679.573.372	(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)		5.591.258.638.411	(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	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) vào hoạt động kinh doanh		9.659.594.857.239	(4.133.096.693.184)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) 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 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		339.000.000.000	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	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(5.149.187.907.685)	2.787.054.569.526

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.601.808.899.116	6.074.083.080.410
34	Tiền 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 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 tương đương tiền đầu năm		14.351.769.354	751.542.676.486
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.778.789.095.834	14.351.769.354

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác thông thường là 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 một (1) chi nhánh 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).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 17 công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 16 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	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

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính theo đăng ký</i>
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
6	Công ty TNHH MTV 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, Việt Nam	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 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95	93,93	Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, xã Bảo Khê, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	(*)	(*)	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100	72,82	Số 133 đường 835, 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 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
3	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
4	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
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, Việt Nam	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 vòi phun động cơ máy nông nghiệp
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	95	89,23	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

(*) Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập trong năm 2021. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 31.2.

Ngoài ra, Công ty cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh 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 gốc.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ kèm theo trong gói bán hàng nhiều thành phần

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	28.171.088.554	8.174.735.893
Tiền gửi ngân hàng	81.042.664.815	4.177.033.461
Các khoản tương đương tiền (*)	5.669.575.342.465	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.778.789.095.834</u>	<u>14.351.769.354</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản tiền gửi bằng VND các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng, với lãi suất từ 3,2% - 4,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,6%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(6.756.845.419)	7.490.461.369	(5.473.797.949)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.862.358.461.369</u>	<u>(6.756.845.419)</u>	<u>1.862.358.461.369</u>	<u>(5.473.797.949)</u>

(i) 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.

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 4,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,9%/năm).

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Bảng mạch chính xác Foxconn Việt Nam	96.053.324.643	-
Phải thu từ các khách hàng khác	28.196.255.386	27.456.620.604
TỔNG CỘNG	124.249.580.029	27.456.620.604
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(6.833.980.650)</i>	<i>(6.833.980.650)</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.270.360.605.939	1.103.008.979.163
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	293.238.813.689	293.238.813.689
Các khoản trả trước cho người bán khác	15.781.438.326	15.156.428.331
TỔNG CỘNG	1.579.380.857.954	1.411.404.221.183

(i) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty. Các khoản trả trước này đang được đảm bảo bởi một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được nắm giữ bởi một số bên liên quan (*Thuyết minh số 30*) và các bên khác.

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

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

6.3 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	7.333.980.650	-	7.333.980.650	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (i)	-	97.965.579.452
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Tây Ninh (ii)	300.000.000	-
TỔNG CỘNG	800.000.000	98.465.579.452
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện bù trừ khoản cho vay này với các nghĩa vụ khác với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới và hưởng lãi suất 10%/năm.

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Dự</i> Giá trị	<i>phòng</i>	<i>Dự</i> Giá trị	<i>phòng</i>
Ngắn hạn				
<i>Phải thu các bên khác</i>				
Tạm ứng cho nhân viên (i)	56.804.382.013	-	48.266.899.234	-
- Ông Phan Minh Toàn Thư	17.106.527.000	-	16.016.527.000	-
- Các đối tượng khác	39.697.855.013	-	32.250.372.234	-
Phải thu tiền đặt cọc, ký quỹ	13.051.128.404	-	13.051.128.404	-
UBND tỉnh Bắc Ninh (ii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu khác (iv)	24.892.962.286	-	48.031.288.323	-
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	4.416.541.820	-	5.632.300.541.820	-
TỔNG CỘNG	118.605.014.523	-	5.761.089.857.781	-
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iii)	412.407.864.125	-	394.419.327.038	-
Phải thu khác	16.032.532.427	-	820.231.500	-
TỔNG CỘNG	428.440.396.552	-	395.239.558.538	-

- (i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty cho mục đích đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện việc tìm hiểu dự án và công tác theo mục đích hoạt động của Công ty.
- (ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Ninh và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng KCN Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,4 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và dự kiến sẽ được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải KCN Quế Võ.
- (iii) Trong tháng 12 năm 2023, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và các biên bản thỏa thuận liên quan nhằm phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ ("Dự án"). Theo đó, Công ty sẽ góp tối đa 500 tỷ VND để đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án. Thời hạn hợp tác giữa các bên là 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng.
- (iv) Một phần khoản phải thu khác với các đối tác doanh nghiệp được đảm bảo bởi một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được nắm giữ bởi một số bên liên quan (Thuyết minh số 30) và các bên khác.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
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	-
TỔNG CỘNG	1.794.128.201.791	-	1.768.490.657.912	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho với giá trị 674,7 tỷ thuộc Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	59.181.682.347	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	74.240.107	116.675.509
TỔNG CỘNG	59.255.922.454	59.298.357.856
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	12.625.389.082	5.337.987.165
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	923.503.198	398.144.556
TỔNG CỘNG	13.548.892.280	5.736.131.721

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 6,6 tỷ VND (năm 2023: 8,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	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 năm	274.158.171.018	9.091.787.612	82.559.384.042	29.872.749.810	788.381.818	396.470.474.300
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	90.238.369.949	5.177.115.945	23.756.261.349	6.452.242.101	788.381.818	126.412.371.162
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	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 năm	15.467.120.162	514.791.231	6.520.151.861	2.927.563.472	-	25.429.626.726
Số cuối năm	171.882.994.726	6.859.006.408	40.971.827.126	20.216.615.666	788.381.818	240.718.825.744
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	117.598.634.972	2.747.572.435	45.561.412.481	12.583.697.616	-	178.491.317.504
Số cuối năm	102.275.176.292	2.232.781.204	41.587.556.916	9.656.134.144	-	155.751.648.556

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá:

Số đầu năm	172.985.045.000
Số cuối năm	172.985.045.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	67.233.027.662
- Khấu hao trong năm	16.481.773.694
Số cuối năm	83.714.801.356

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	105.752.017.338
Số cuối năm	89.270.243.644

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.2.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạ Lĩnh	166.218.656.815	123.910.333.440
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (i)	141.766.924.174	1.355.116.818
Dự án khác	32.729.701.294	35.233.268.938
TỔNG CỘNG	340.715.282.283	160.498.719.196

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh số	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	17.306.118.294.000	-	11.677.909.294.000	-	
Đầu tư vào công ty liên kết	805.666.491.074	(40.858.647.574)	805.666.491.074	(230.396.031.274)	
Đầu tư dài hạn khác	424.500.200.000	(1.348.074.922)	424.500.200.000	(26.018.164.785)	
TỔNG CỘNG	18.536.284.985.074	(42.206.722.496)	12.908.075.985.074	(256.414.196.059)	

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị hợp lý
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu		
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (i)	100%	-	100%	-	7.052.791.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26%	15.840.000	89,26%	15.840.000	1.656.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95%	153.000.000	95%	153.000.000	1.530.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60%	54.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	45.389.361	74,3%	45.389.361	662.066.314.000	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD Dương	100%	-	100%	-	105.200.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	51%	25.500.000	7.411.980.000	(*)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	100%	-	5.440.000.000	(*)
TỔNG CỘNG					11.677.909.294.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con					-	
GIÁ TRỊ THUẬN					11.677.909.294.000	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.
- (i) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2110/2023/KBC/HQ-HĐQT ngày 21 tháng 10 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trang Cát, một công ty con của Công ty. Trong năm, Công ty đã hoàn thành các thủ tục góp vốn vào công ty con này.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	31.793.846	582.461.891.074	548.807.843.500	33.654.047.574	31.793.846	582.461.891.074	359.270.459.800	223.191.431.274
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	12.000.000	120.000.000.000	(*)	-	12.000.000	120.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đà Nẵng	9.600.000	96.000.000.000	(*)	-	9.600.000	96.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Scanviwood	1.077.528	7.204.600.000	(*)	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000	(*)	7.204.600.000
TỔNG CỘNG		805.666.491.074				805.666.491.074		

(*) Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Thông tin công ty
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	21,48%	21,48%	21,48%	(i)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	35,49%	35,49%	45%	45%	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	(iii)
Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	34%	34%	34%	(iv)

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

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

Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường 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 đăng ký thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội - Khu A, 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i)	5,75	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	0,67	1.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			424.500.200.000	424.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(1.348.074.922)	(26.018.164.785)
GIÁ TRỊ THUẬN			423.152.125.078	398.482.035.215

(i) Trong tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh 20.

(ii) Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	32.513.768.542	41.867.895.102
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư HTM	10.710.288.826	-
Các nhà cung cấp khác	40.058.068.745	67.349.994.402
TỔNG CỘNG	96.302.096.228	122.237.859.619

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	185.582.531.117	15.345.804.075	(187.871.643.060)	13.056.692.132
Thuế thu nhập cá nhân	5.661.341.482	12.248.497.126	(17.289.013.673)	620.824.935
Thuế khác	337.113.111	39.383.623.043	(39.645.380.098)	75.356.056
TỔNG CỘNG	191.580.985.710	66.977.924.244	(244.806.036.831)	13.752.873.123

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng	22.748.559.750	-
TỔNG CỘNG	22.748.559.750	-

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đối với bất động sản đã bàn giao	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 bên khác	43.405.510.077	2.791.595.555
Các chi phí phải trả khác	3.103.010.001	4.048.841.219
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	15.625.479.452	161.798.281.615
TỔNG CỘNG	689.532.985.698	714.065.446.945
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả các bên khác	-	1.008.668.456.437
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	540.540.029.977	158.563.323.800
TỔNG CỘNG	540.540.029.977	1.167.231.780.237

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	544.777.816.445	540.954.174.445
Phải trả khác	21.655.916.606	137.541.877.152
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 30)	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	2.372.159.733.051	2.484.222.051.597
Dài hạn		
Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii)	5.650.000.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn – Quy Nhơn (iv)	339.000.000.000	-
Phải trả khác	6.930.164.602	6.066.184.042
TỔNG CỘNG	5.995.930.164.602	6.066.184.042

- (i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh số 5.1).
- (ii) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh tại Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- (iii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Khoản đặt cọc có thời hạn đến ngày 20 tháng 2 năm 2026.
- (iv) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho mục đích chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (Thuyết minh 15.3).

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	-	159.301.783.251	(109.360.333.778)		49.941.449.473
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	10.000.000.000	110.000.000.000	(10.000.000.000)		110.000.000.000
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.3)	50.000.000.000	-	-		50.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	990.000.000.000	-	(930.000.000.000)		60.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.050.000.000.000	269.301.783.251	(1.049.360.333.778)		269.941.449.473
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	78.351.763.523	1.106.407.115.865	(178.822.298.001)		1.005.936.581.387
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	-	1.006.802.777.778	(39.500.000.000)		967.302.777.778
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	6.323.027.449.349	2.255.600.000.000	(2.109.595.890.411)		6.469.031.558.938
TỔNG CỘNG	6.401.379.212.872	4.368.809.893.643	(2.327.918.188.412)		8.442.270.918.103

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Quê Võ	49.941.449.473	7,3%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 28 tháng 3 năm 2025. Gốc vay trả trong 3 hoặc 6 tháng sau ngày giải ngân theo từng khế ước.	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quê Võ, KCN Quê Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1 và các quyền, lợi ích gắn liên hoặc phát sinh khác phát sinh từ các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quê Võ, KCN Quê Võ mở rộng.

TỔNG CỘNG

49.941.449.473

21.2 Vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	1.000.000.000.000	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 17 tháng 6 năm 2028. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ tháng 12 năm 2025.	Một số cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi Chủ tịch HĐQT và một số cổ phiếu của một công ty con thuộc sở hữu của Công ty.



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	99.095.765.531	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phi khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, san nền, các chi liền hoặc phát sinh từ giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	16.840.815.856	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 3 tháng một lần.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ tại Khu Nam Sơn Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phi, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ .

TỔNG CỘNG

1.115.936.581.387

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

110.000.000.000

Vay dài hạn

1.005.936.581.387

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng khác	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này.	Tin chấp
TỔNG CỘNG	50.000.000.000			

21.4 Trái phiếu phát hành

Khoản trái phiếu doanh nghiệp có mệnh giá trái phiếu là 1 tỷ VND với tổng giá trị phát hành là 1.000 tỷ VND, đáo hạn vào tháng 8 năm 2026. Phần nợ gốc còn lại của khoản trái phiếu này có giá trị 967,3 tỷ VND (sau khi trừ đi chi phí phát hành chưa phân bổ). Các khoản trái phiếu này có tài sản đảm bảo là 13.000.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng thuộc sở hữu của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước					Tổng cộng
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	923.601.920.604	923.601.920.604
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.973.190.292.483	12.394.460.146.306
Năm nay					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	14.395.899.931	14.395.899.931
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	2.223.693.823	1.987.586.192.414	12.408.856.046.237

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường	
		Cổ phiếu ưu đãi		Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	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	-
TỔNG CỘNG	10.419.046.160.000	-	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Số cuối năm	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4 Cổ phiếu

	Số lượng (cổ phiếu)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	884.851.896.857	2.656.966.214.480
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	720.377.818.368	2.503.889.896.404
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác	134.247.993.187	124.794.925.877
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	30.120.875.690	27.720.786.135
Doanh thu khác	105.209.612	560.606.064
Doanh thu thuần	884.851.896.857	2.656.966.214.480
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	884.746.687.245	2.656.405.608.416
Doanh thu đối với bên liên quan	105.209.612	560.606.064

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng tại các KCN vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng trong năm được phân bổ trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời gian thuê đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời gian thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	884.851.896.857	175.142.980.392	2.656.966.214.480	199.480.058.848
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	720.377.818.368	10.668.901.903	2.503.889.896.404	46.403.740.772
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(310.673.106.930)	(98.109.991.316)	(862.595.863.456)	(101.671.548.233)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	574.178.789.927	77.032.989.076	1.794.370.351.024	97.808.510.615

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	30.120.875.690	27.720.786.135
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(18.012.687.590)	(16.436.741.525)

23.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp đồng hợp tác kinh doanh	179.579.944.432	200.054.951.145
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	89.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	305.160.048	58.797.792
TỔNG CỘNG	179.885.104.480	289.113.748.937

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	215.456.901.728	775.233.051.906
Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác	77.203.517.612	70.926.070.025
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	18.012.687.590	16.436.741.525
TỔNG CỘNG	310.673.106.930	862.595.863.456

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	579.478.081.548	439.150.443.730
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	(212.924.426.093)	123.243.652.830
Chi phí tài chính khác	6.802.777.778	42.632.541.176
	3.958.995.290	977.249.316
TỔNG CỘNG	377.315.428.523	606.003.887.052

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Dịch vụ tư vấn thị trường, xúc tiến đầu tư	9.614.935.660	158.303.908.611
Chi phí nhân viên bán hàng	6.632.894.588	9.813.600.238
Khác	-	2.359.770.222
TỔNG CỘNG	<u>16.247.830.248</u>	<u>170.477.279.071</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
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 dịch vụ mua ngoài	56.573.657.577	48.015.514.706
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.996.961.441	11.739.564.371
Khác	4.352.088.052	18.669.512.517
TỔNG CỘNG	<u>222.929.392.888</u>	<u>192.527.037.331</u>

27. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt (i)	82.559.902.413	85.000.000
Các khoản khác	24.498.106.319	3.500.190.749
	<u>107.058.008.732</u>	<u>3.585.190.749</u>

(i) Chủ yếu là các khoản phạt do hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, cơ sở hạ tầng trên đất với đối tác doanh nghiệp.

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	212.737.916.218	163.678.064.477
Chi phí nhân công	82.008.818.110	99.574.701.822
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.188.593.237	206.922.759.229
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.911.400.420	40.143.582.077
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	85.668.888.348	56.208.668.980
TỔNG CỘNG	<u>493.515.616.333</u>	<u>566.527.776.585</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.194.820.801	188.576.257.378
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.241.000)	(832.241.000)
TỔNG CỘNG	16.362.579.801	187.744.016.378

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.758.479.732	1.111.345.936.982
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	6.151.695.946	222.269.187.396
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	43.222.784.429	-
Chi phí không được khấu trừ	19.782.142.672	9.545.965.376
Tài sản thuế hoãn lại từ lỗ tính thuế chưa được ghi nhận	1.682.489.077	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	(59.544.324.173)	(23.815.338.449)
Lãi vay không được trừ các năm trước chuyển sang kỳ này	-	(20.575.095.525)
Điều chỉnh khác	5.067.791.850	319.297.580
Chi phí thuế TNDN	16.362.579.801	187.744.016.378

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp theo thời gian	<u>32.304.784.320</u>	<u>33.137.025.320</u>	<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.241.000)</u>
	<u>32.304.784.320</u>	<u>33.137.025.320</u>		
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</i>			<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.241.000)</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 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 kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2019	2024	53.562.817.951	(53.548.750.843)	(14.067.108)	-
2020	2025	7.926.190	-	-	7.926.190
2021	2026	262.126.619	-	-	262.126.619
2022	2027	442.952.704.302	(418.200.598.641)	-	24.752.105.661
2023	2028	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899
2024	2029	(i) 8.412.445.384	-	-	8.412.445.384
TỔNG CỘNG		506.794.508.345	(471.749.349.484)	(14.067.108)	35.031.091.753

(i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay không được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm	Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2024
2019	2024	99.566.069.293	(64.564.170.986)	(35.001.898.307)	-
2020	2025	143.934.594.578	(6.082.174.800)	-	137.852.419.778
2021	2026	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210
2022	2027	153.543.481.825	-	-	153.543.481.825
2024	2029	(i) 216.113.922.146	-	-	216.113.922.146
TỔNG CỘNG		871.629.633.890	(102.875.477.624)	(35.001.898.307)	733.752.257.959

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị 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 TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	Công ty con
10	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang - Long An	Công ty con
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
13	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Công ty con
14	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	Công ty con
15	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	Công ty con
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	Công ty con
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Cùng thành viên chủ chốt
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
22	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Trả gốc vay	1.000.000.000.000	73.216.304.162
	Chi phí lãi vay phát sinh	110.584.253.028	26.768.619.657
	Đi vay	-	2.346.154.812.985
	Góp vốn	-	1.188.000.000.000
	Cổ tức nhận về	-	1.188.000.000.000
	Thu hồi gốc và lãi HTĐT	-	1.234.679.159.617
	Lãi vay phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	109.083.543.179
	Trả lãi vay	-	37.685.353.445
	Lãi cho vay	-	37.197.671.233
	Thu hồi gốc cho vay	-	642.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	132.166.027.398
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Đi vay	89.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

30.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Trả nợ gốc vay	272.500.000.000	1.562.700.000.000
	Chi phí lãi vay phát sinh	263.322.183.492	136.729.053.115
	Trả lãi vay	118.635.068.502	47.000.000.000
	Đi vay	111.100.000.000	4.264.909.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Hoàn tất giao dịch góp vốn vào công ty con	5.628.209.000.000	-
	Đi vay	1.175.000.000.000	-
	Thanh toán gốc vay	287.095.890.411	284.000.000.000
	Chi phí lãi vay phát sinh	13.073.686.672	2.760.197.261
	Phải thu khác liên quan tới thủ tục góp vốn vào Công ty	-	5.628.209.000.000
	Góp vốn bằng cán trừ công nợ	-	137.791.000.000
	Góp vốn bằng tiền	-	285.000.000.000
	Cho vay	-	187.878.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	187.878.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Trả nợ gốc vay	550.000.000.000	80.000.000.000
	Trả lãi vay	60.943.808.209	-
	Lãi vay phát sinh	17.530.931.506	36.989.589.034
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Trả nợ gốc vay	50.000.000.000	-

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

Một số khoản nợ ứng trước cho nhà cung cấp, phải thu khác của Công ty với các đối tác doanh nghiệp đang được đảm bảo bởi một số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng được nắm giữ bởi một số bên liên quan. Một số khoản phải thu và tạm ứng cho các cá nhân bảo lãnh thanh toán bởi một 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.

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 khả năng 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
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
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	927.330.000	602.330.000
		4.416.541.820	5.632.300.541.820
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả	13.704.657.534	8.516.712.329
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả	-	109.314.812.860
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả	-	43.412.876.703
Các bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	1.920.821.918	553.879.723
		15.625.479.452	161.798.281.615
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả	384.146.610.104	130.144.682.254
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả	137.082.072.656	26.497.819.628
Các bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	19.311.347.217	1.920.821.918
		540.540.029.977	158.563.323.800
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		858.000.000	858.000.000

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 15, trong năm, Công ty đã hoàn thành các thủ tục góp vốn vào công ty con này.

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

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

30.3 Chi tiết các khoản vay với các bên liên quan

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi vay (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	60.000.000.000	29 tháng 11 năm 2025	6%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	60.000.000.000			
Vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	4.115.472.636.364	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026	6,1-9%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	1.346.154.812.985	Đáo hạn lần cuối cùng vào vào ngày 25 tháng 10 năm 2026	6,1%	Tín chấp
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	887.904.109.589	Đáo hạn lần cuối cùng vào vào ngày 19 tháng 12 năm 2029	5,5-11%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	89.500.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào vào ngày 1 tháng 2 năm 2026	8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	30.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2029	0,12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	6.469.031.558.938			

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

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

30.3 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi vay (%/năm)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	300.000.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 16 tháng 12 năm 2024.	9%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	550.000.000.000	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 29 tháng 6 năm 2024.	1-6%	Tín chấp
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	110.000.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2024	6%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	30.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	0,12%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>990.000.000.000</u>			
Vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	3.976.872.636.364	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026.	6,1-9%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	2.346.154.812.985	Đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026.	6,1%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>6.323.027.449.349</u>			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay		Năm trước	
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp
Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	-	-	-
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	3.111.331.308	100.000.000	5.734.334.154
Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	11.111.111	100.000.000	11.111.111
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	340.000.000	85.000.000	100.000.000	11.111.111
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	11.111.111	100.000.000	11.111.111
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	1.472.039.000	-	1.997.460.615
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	533.679.308	-	1.220.438.000
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	62.293.333	-	-
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	10.764.882	50.000.000	16.245.176
Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	5.555.556	50.000.000	5.555.556
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	5.555.556	50.000.000	5.555.556
TỔNG CỘNG		790.000.000	11.595.716.000	550.000.000	18.361.874.000
			5.308.441.165	17.694.157.165	27.924.796.390

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

31. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐÀM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính 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 cản trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Trong khi chờ kết quả làm việc này, Công ty ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Công ty phải nộp và trích trước vào giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê. Tuy nhiên, số tiền thuê đất cuối cùng phải nộp sẽ phụ thuộc vào quyết định của các cơ quan quản lý Nhà nước.

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

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.874.105,7 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.874.105,7 m², trong đó, có 340.554,4 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 1.533.551,3 m² chỉ được miễn từ ngày 31 tháng 12 năm 2028 tới hết 30 tháng 11 năm 2035. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 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 về nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 143,4 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

31.2 Cam kết góp vốn

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào công ty con này.

31.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

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

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

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

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

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

31. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

31.4 Tranh chấp

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

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2001/2025/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 1 năm 2025, Công ty thông qua việc tiếp tục triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua trước đó tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1511.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2024.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2025

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