

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 hợp nhất

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



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	Trang
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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 71

008
CƠ
CH NH
VST
VIỆ
-TP

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
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 đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11656910/68586092-HN

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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 71, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		36.075.390.688.153	25.029.443.704.757
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	6.566.036.174.506	841.304.457.657
111	1. Tiền		532.997.405.834	314.837.340.778
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.033.038.768.672	526.467.116.879
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.857.951.615.950	1.864.234.663.420
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(6.756.845.419)	(5.473.797.949)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.350.000.000	7.350.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.308.852.766.763	9.662.549.880.342
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	670.879.391.809	615.242.726.081
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.500.405.899.524	3.273.094.688.035
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.281.260.294.254	2.384.858.032.880
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.963.091.549.126	3.496.138.801.296
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(106.784.367.950)	(106.784.367.950)
140	IV. Hàng tồn kho	10	13.849.673.941.868	12.218.764.105.774
141	1. Hàng tồn kho		13.849.673.941.868	12.218.764.105.774
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		492.876.189.066	442.590.597.564
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	63.331.758.024	59.824.003.449
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		347.564.373.138	311.851.864.183
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	81.928.892.904	70.843.076.413
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		51.165.000	71.653.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		8.654.534.222.377	8.404.776.571.144
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.365.556.888.880	1.532.184.242.645
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	757.160.865.995	880.573.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	608.396.022.885	651.611.242.645
220	II. Tài sản cố định		408.327.298.161	448.814.409.474
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	408.144.202.512	448.586.845.821
222	Nguyên giá		886.965.494.578	858.795.231.647
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(478.821.292.066)	(410.208.385.826)
227	2. Tài sản cố định vô hình		183.095.649	227.563.653
228	Nguyên giá		634.415.500	634.415.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(451.319.851)	(406.851.847)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	1.292.284.269.606	1.200.985.590.890
231	1. Nguyên giá		1.549.022.147.988	1.365.091.011.077
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(256.737.878.382)	(164.105.420.187)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	731.331.293.581	426.520.879.465
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		731.331.293.581	426.520.879.465
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	4.817.427.030.823	4.776.843.987.601
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	16.1	4.394.274.905.745	4.378.361.952.386
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	424.500.200.000	424.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(1.348.074.922)	(26.018.164.785)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		39.607.441.326	19.427.461.069
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	39.607.441.326	19.427.461.069
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		44.729.924.910.530	33.434.220.275.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		24.085.018.776.979	13.213.347.571.485
310	I. Nợ ngắn hạn		7.092.665.737.443	6.578.776.212.862
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	529.481.109.109	436.132.958.547
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	757.523.177.558	552.908.614.849
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	210.231.024.005	364.649.564.762
314	4. Phải trả người lao động		228.123.345	105.001.135
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.205.794.271.910	1.823.639.404.557
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.346.030.681	1.218.898.453
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.005.527.869.435	3.055.809.343.520
320	8. Vay ngắn hạn	22	371.484.360.597	337.323.250.730
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.049.770.803	6.989.176.309
330	II. Nợ dài hạn		16.992.353.039.536	6.634.571.358.623
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	589.879.723	2.149.400.351.677
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	35.877.018.134	4.281.241.388
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	6.079.254.094.359	27.417.079.156
338	4. Vay dài hạn	22	9.741.096.426.831	3.322.049.863.699
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	1.134.583.652.527	1.130.470.854.741
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.644.906.133.551	20.220.872.704.416
410	I. Vốn chủ sở hữu		20.644.906.133.551	20.220.872.704.416
411	1. Vốn cổ phần	23.1	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	23.1	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	23.1	3.324.832.200.000	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	4.811.255.659.305	7.754.163.743.041
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.429.331.543.041	5.723.464.382.722
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		381.924.116.264	2.030.699.360.319
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.087.017.420.423	2.044.908.107.552
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		44.729.924.910.530	33.434.220.275.901

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
--	---	--

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	24.1	2.775.773.466.955	5.858.772.665.527
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(240.297.318.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.775.773.466.955	5.618.475.347.527
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.492.307.333.029)	(1.923.081.056.083)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.283.466.133.926	3.695.394.291.444
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.3	451.291.295.434	426.075.898.488
22	7. Chi phí tài chính	26	(258.842.346.281)	(426.206.938.934)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(268.641.265.779)	(379.668.497.960)
24	8. Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.1	15.912.953.359	(8.087.776.852)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(98.035.320.545)	(354.412.075.024)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(459.863.902.146)	(458.380.732.970)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		933.928.813.747	2.874.382.666.152
31	12. Thu nhập khác	28	49.621.167.844	22.300.987.274
32	13. Chi phí khác	28	(261.023.264.069)	(5.523.841.955)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(211.402.096.225)	16.777.145.319
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		722.526.717.522	2.891.159.811.471
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(295.380.490.601)	(420.014.694.484)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(4.112.797.786)	(226.141.704.657)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		423.033.429.135	2.245.003.412.330
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		381.924.116.264	2.030.699.360.319
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		41.109.312.871	214.304.052.011
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	498	2.646
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	498	2.646

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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		722.526.717.522	2.891.159.811.471
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		165.079.687.237	132.516.494.010
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(23.387.042.393)	62.504.614.540
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(485.128.975.544)	(414.654.731.827)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành phân bổ)	26	275.444.043.557	422.301.039.136
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		654.534.430.379	3.093.827.227.330
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.357.631.695.417)	562.611.677.734
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.630.909.836.094)	396.098.684.083
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.332.927.903.931	(535.414.571.199)
12	Tăng chi phí trả trước		(23.687.734.832)	(7.693.176.400)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.369.994.583.628)	(314.511.314.743)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(453.405.335.932)	(192.562.670.798)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.151.833.148.407	3.002.355.856.007
	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		(530.403.732.009)	(1.251.432.310.212)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		55.633.635.900	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.664.089.157.973)	(1.413.720.227.680)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.798.133.451.154	1.637.443.784.418
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.197.250.000.000)	(68.752.587.801)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		339.000.000.000	1.173.996.251.422
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		324.480.476.149	75.198.408.838
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.874.495.326.779)	152.733.318.985

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.000.000.000	130.350.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		9.416.895.848.867	1.068.253.400.231
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.970.490.953.646)	(5.065.178.747.626)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(11.000.000)	(130.358.775.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		6.447.393.895.221	(3.996.934.122.395)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.724.731.716.849	(841.844.947.403)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		841.304.457.657	1.683.149.405.060
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	6.566.036.174.506	841.304.457.657

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 HỢP NHẤT

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 và các công ty con 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 và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, 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 - SGD HCM 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	Ấp 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
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, Việt Nam	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	Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
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 vôi 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 này. Do đó, Công ty chưa hợp nhất báo cáo tài chính của công ty con này vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 33.2.

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.

Công ty và các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của công ty sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 4 tháng 3 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất 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 khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 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 hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 3.18 – Ghi nhận doanh thu, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm	3 - 10 năm
Tài sản khác	3 - 8 năm

3.8 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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *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 Tập đoàn.

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

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

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Trường hợp Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh, tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích hoặc góp vốn thêm vào công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này 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 hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 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 Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 *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.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn 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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất 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 hợp nhất khi Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu 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 Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

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

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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản*

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

- ▶ Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hoặc đầu tư bất động sản để chuyển nhượng 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.

Đối với các hợp đồng hợp tác phát triển dự án bất động sản mà Tập đoàn là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.20 *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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.22 *Thông tin bộ phận*

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

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

3.23 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên, có vốn điều lệ là 50 tỷ VND. Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0901169989 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 24 tháng 9 năm 2024. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con này lần lượt là 95% và 89,23%.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	31.403.093.659	12.476.350.366
Tiền gửi ngân hàng	501.594.312.175	302.360.990.412
Các khoản tương đương tiền (*)	6.033.038.768.672	526.467.116.879
TỔNG CỘNG	6.566.036.174.506	841.304.457.657

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 5,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,1% đến 3,6%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này. Ngoài ra, khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với giá trị khoảng 15 tỷ VND đang được dùng để ký quỹ cho nghĩa vụ thực hiện Dự án Khu nhà ở Xã hội Evergreen Bắc Giang.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	1.862.358.461.369	(6.756.845.419)	1.862.358.461.369	(5.473.797.949)

(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. Tập đoàn trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Tập đoàn có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,9% – 6%/năm).

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	253.147.275.200	265.468.766.872
Công ty TNHH Bảng mạch chính xác Foxconn Việt Nam	96.053.324.643	-
Công ty Sản xuất thép Úc SSE	90.367.087.300	90.367.087.300
Các khoản phải thu khách hàng khác	225.079.494.666	259.208.472.509
Các khoản phải thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	6.232.210.000	198.399.400
TỔNG CỘNG	670.879.391.809	615.242.726.081
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.284.367.950)	(106.284.367.950)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.601.218.426.610	1.598.529.493.590
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.387.456.605.939	1.247.907.089.163
Các khoản trả trước cho người bán khác	471.344.266.975	425.389.109.682
Các khoản trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	40.386.600.000	1.268.995.600
TỔNG CỘNG	3.500.405.899.524	3.273.094.688.035

(i) Chủ yếu 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 bất động sản của Tập đoàn.

7.3 Nợ xấu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	106.284.367.950	-	106.284.367.950	-
Công ty Sản xuất Thép Úc SSE	90.367.087.300	-	90.367.087.300	-
Công ty Cổ phần Lâm Thịnh	9.083.300.000	-	9.083.300.000	-
Công ty Cổ phần Việt Nhật	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	-	500.000.000	-
TỔNG CỘNG	106.784.367.950	-	106.784.367.950	-

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	1.499.619.431.634	1.160.770.068.175
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	328.090.000.000	72.800.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	283.640.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn - Bình Định	260.000.000.000	260.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	199.051.616.859	119.218.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận	127.259.178.083	127.259.178.081
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	76.852.000.000	58.052.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang	22.032.769.000	66.400.000.000
- Phải thu về cho vay các công ty khác	202.693.867.692	457.040.890.094
Phải thu cho vay đối tác cá nhân (ii)	72.274.221.629	125.274.221.629
- Ông Hoàng Văn Cường	60.000.000.000	-
- Phải thu về cho vay các cá nhân khác	12.274.221.629	125.274.221.629
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.709.366.640.991	1.098.813.743.076
TỔNG CỘNG	3.281.260.294.254	2.384.858.032.880
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn – Bình Định	528.407.865.995	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	177.473.000.000	356.273.000.000
Phải thu về cho vay các công ty khác	51.280.000.000	300.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	524.000.000.000
TỔNG CỘNG (iii)	757.160.865.995	880.573.000.000

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 12,5%/năm.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác cá nhân, đáo hạn trong năm 2025, hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 12 năm 2029, hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 11%/năm.

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên (i)	1.690.196.245.616	-	1.593.632.703.242	-
- Ông Mai Nho Tường	957.069.213.673	-	950.083.207.867	-
- Ông Phan Minh Toàn Thư	196.543.207.156	-	199.974.460.129	-
- Các đối tượng khác	536.583.824.787	-	443.575.035.246	-
Đặt cọc mua cổ phần (ii)	1.197.250.000.000	-	-	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Đức Hòa (iii)	999.211.187.724	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	482.337.760.000	-	238.000.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	317.518.083.152	-	328.634.519.716	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)	312.653.373.257	-	200.000.000.000	-
Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) (vi)	32.093.100.000	-	32.093.100.000	-
Phải thu khác	197.510.986.407	-	284.860.351.344	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	734.320.812.970	-	818.918.126.994	-
TỔNG CỘNG	5.963.091.549.126	-	3.496.138.801.296	-
Dài hạn				
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (vii)	412.407.864.125	-	394.419.327.038	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	183.665.189.040	-
Phải thu dài hạn khác	132.274.734.103	-	15.217.411.499	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	63.713.424.657	-	58.309.315.068	-
TỔNG CỘNG	608.396.022.885	-	651.611.242.645	-
(i) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của Tập đoàn 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 Tập đoàn. (ii) Bao gồm các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty. (iii) Đây là khoản ứng trước cho Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án KCN Lộc Giang. (iv) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là nhà xưởng, nhà văn phòng tại các KCN Quế Võ, Trảng Duệ. (v) Bao gồm các khoản góp vốn của Tập đoàn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào một số dự án cụm công nghiệp. (vi) Đây là khoản ký quỹ cho Sở Tài chính Long An (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) về việc thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4. (vii) 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.				

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Một phần khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, ứng trước cho nhà cung cấp, phải thu về cho vay và các khoản phải thu khác với các đối tác doanh nghiệp được đảm bảo bởi cổ phần của một số công ty sở hữu bởi một số bên liên quan (Thuyết minh số 31) và các bên khác.

10. HÀNG TỒN KHO

Tên dự án	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khu Đô thị và dịch vụ				
Tràng Cát	8.442.637.722.173	-	8.171.350.949.273	-
Khu đô thị Phúc Ninh	1.119.329.422.009	-	1.113.431.771.966	-
Khu công nghiệp Tân Phú Trung	984.142.101.887	-	928.319.771.966	-
Nhà ở xã hội Evergreen Bắc Giang	773.332.297.639	-	659.938.099.539	-
Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	674.702.179.625	-	635.931.308.736	-
Nhà ở xã hội Tràng Duệ	332.221.286.628	-	76.508.335.305	-
Khu đô thị Tràng Duệ	285.119.288.646	-	264.179.021.446	-
Cụm Công nghiệp Đặng Lễ	387.734.759.919	-	62.112.484.689	-
Cụm Công nghiệp Kim Động	187.895.019.577	-	34.958.336.865	-
Cụm Công nghiệp Chính Nghĩa	198.704.624.645	-	5.545.915.076	-
Các dự án khác	463.855.239.120	-	342.996.446.218	-
TỔNG CỘNG	13.849.673.941.868	-	12.218.764.105.774	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 11.501 tỷ VND của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí môi giới chuyển nhượng bất động sản	62.542.862.687	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	788.895.337	642.321.102
TỔNG CỘNG	63.331.758.024	59.824.003.449
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng, nhà xưởng	26.403.665.863	5.337.987.165
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.203.775.463	14.089.473.904
TỔNG CỘNG	39.607.441.326	19.427.461.069

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 318,8 tỷ VND (năm 2023: 297,7 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 các khu công nghiệp và bất động sản của Tập đoàn.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

13. 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
Nguyên giá:						
Số đầu năm		558.622.003.258	90.260.069.412	169.947.115.413	38.642.934.474	1.323.109.090
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		14.700.712.306	-	-	-	-
- Mua trong năm		-	332.888.889	12.889.296.296	247.365.440	-
Số cuối năm		573.322.715.564	90.592.958.301	182.836.411.709	38.890.299.914	1.323.109.090
Trong đó:						
Đã khấu hao hết		120.202.134.192	5.633.585.600	33.622.322.050	6.769.102.943	1.323.109.090
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm		260.369.320.118	52.420.769.788	73.764.061.253	22.331.125.577	1.323.109.090
- Khấu hao trong năm		38.680.699.861	9.401.936.255	16.339.510.429	4.190.759.695	-
Số cuối năm		299.050.019.979	61.822.706.043	90.103.571.682	26.521.885.272	1.323.109.090
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm		298.252.683.140	37.839.299.624	96.183.054.160	16.311.808.897	-
Số cuối năm		274.272.695.585	28.770.252.258	92.732.840.027	12.368.414.642	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc với giá trị còn lại là 58 tỷ VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Handwritten signature in red ink.

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

14. 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	1.365.091.011.077
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	225.019.871.643
- Giảm do thanh lý, nhượng bán	(41.088.734.732)
Số cuối năm	1.549.022.147.988

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	164.105.420.187
- Khấu hao trong năm	96.422.312.993
- Giảm do thanh lý, nhượng bán	(3.789.854.798)
Số cuối năm	256.737.878.382

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	1.200.985.590.890
Số cuối năm	1.292.284.269.606

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số bất động sản đầu tư là nhà xưởng với giá trị còn lại là 1.170 tỷ VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn 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 24.2.

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (i)	246.966.924.174	106.455.116.818
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	166.218.656.815	123.910.333.440
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	119.674.721.095	50.147.380.730
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	198.470.991.497	146.008.048.477
TỔNG CỘNG	731.331.293.581	426.520.879.465

- (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 Tập đoàn 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VND	
	Thuyết minh số	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	4.394.274.905.745	4.378.361.952.386
Đầu tư dài hạn khác	16.2	424.500.200.000	424.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(1.348.074.922)	(26.018.164.785)
TỔNG CỘNG		4.817.427.030.823	4.776.843.987.601

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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 Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	48%	48%	48%	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 Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	22,72%	22,72%	25,45%	25,45%	(iii)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	21,48%	21,48%	21,48%	(iv)
Công ty TNHH Saigontel Long An	22,32%	22,32%	25%	25%	(v)
Công ty Cổ phần Scanviwood	34%	34%	34%	34%	(vi)

(i) 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.

(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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

Công ty này có trụ sở tại 20 Phường Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

(v) Công ty TNHH Saigontel Long An

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

Công ty này có trụ sở tại Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

(vi) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh này như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigontel Long An (*)
				Công ty Cổ phần Scanviwood
				Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	582.461.891.074
Số cuối năm	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	582.461.891.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	2.152.019.279.249	(653.942.165)	395.130.550.379	12.294.777.620
Phần chia lợi nhuận/(lỗ)	(22.094.167.590)	(318.117.200)	13.848.251.829	28.481.439.436
Số cuối năm	2.129.925.111.659	(972.059.365)	408.978.802.208	40.776.217.056
Lợi thế thương mại đã phân bổ:				
Số đầu năm	-	-	-	160.227.726.386
Số cuối năm	-	-	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	2.248.019.279.249	582.346.057.835	935.130.550.379	434.528.942.308
Số cuối năm	2.225.925.111.659	582.027.940.635	948.978.802.208	463.010.381.744

Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
--	-----	-----	-----	-----	-----

(i) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(*) Khoản đầu tư này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại ngân hàng thương mại của Công ty TNHH Saigontel Long An.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

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

16.2 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)	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ lợi ích (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn (i)	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC – Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	0,67	1.000.000	25.000.000.000	0,67	1.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	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	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	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 THUẦN			423.152.125.078			398.482.035.215

- (i) Trong tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty này như trình bày tại Thuyết minh số 21.
- (ii) Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17 PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Licogi 13	302.812.618.610	206.176.295.579
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	41.936.057.850	57.752.552.863
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	5.682.998.346	4.282.348.501
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	4.246.101.400
Các nhà cung cấp khác	161.783.362.788	150.655.690.089
TỔNG CỘNG	529.481.109.109	436.132.958.547
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	7.110.418.073	-
Phải trả ngắn hạn khách hàng khác	522.370.691.036	436.132.958.547

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước tiền mua nhà dự án nhà ở xã hội và thương mại	420.685.622.164	404.590.504.937
Trả trước tiền thuê đất tại KCN Tân Phú Trung	189.466.001.835	56.287.223.590
Trong đó:		
Công ty Cổ phần Green Vista	188.916.001.835	55.133.867.861
Các đối tượng khác	550.000.000	1.153.355.729
Trả trước tiền đặt cọc mua nhà xưởng	120.807.198.656	13.158.923.893
Các đối tượng khác	26.564.354.903	78.871.962.429
TỔNG CỘNG	757.523.177.558	552.908.614.849

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
Phải nộp				Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	352.198.399.122	289.296.876.698	(438.086.980.204)	203.408.295.616
Thuế thu nhập cá nhân	6.323.141.197	20.264.376.422	(25.638.956.315)	948.561.304
Thuế khác	6.128.024.443	61.374.803.531	(61.628.660.889)	5.874.167.085
TỔNG CỘNG	364.649.564.762	370.936.056.651	(525.354.597.408)	210.231.024.005
Phải thu				Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.393.481.455	15.318.355.728	(4.234.597.177)	80.477.240.006
Thuế khác	1.449.594.958	2.057.940	-	1.451.652.898
TỔNG CỘNG	70.843.076.413	15.320.413.668	(4.234.597.177)	81.928.892.904

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	
Doanh thu phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng	31.723.400.970	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.153.617.164	4.281.241.388
TỔNG CỘNG	35.877.018.134	4.281.241.388

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng đối với bất động sản đã bàn giao	2.030.121.527.881	1.695.526.951.918
Tiền thuê đất trích trước	72.728.051.867	75.395.563.222
Chi phí lãi vay phải trả các bên khác	63.067.273.742	17.558.752.691
Các chi phí phải trả khác	39.877.418.420	34.604.257.003
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	553.879.723
TỔNG CỘNG	2.205.794.271.910	1.823.639.404.557
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả các bên khác	-	2.149.400.351.677
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	589.879.723	-
TỔNG CỘNG	589.879.723	2.149.400.351.677

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 và cho thuê dài hạn KCN (ii)	887.445.164.270	1.056.454.508.670
Phải trả khác	313.214.705.165	194.486.834.850
TỔNG CỘNG	3.005.527.869.435	3.055.809.343.520
Dài hạn		
Nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (iii)	5.650.000.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (iv)	339.000.000.000	-
Phải trả khác	90.254.094.359	27.417.079.156
TỔNG CỘNG	6.079.254.094.359	27.417.079.156

- (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 6.1).
- (ii) Chủ yếu bao gồm số tiền khách hàng đặt cọc để nhận chuyển nhượng tại các dự án bất động sản, các khoản đặt cọc để thuê đất và cơ sở hạ tầng tại các dự án KCN của Tập đoàn.
- (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 nắm giữ bởi Công ty (Thuyết minh số 16.2).

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.1)	-		184.301.015.718	(134.359.566.245)		49.941.449.473
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 22.2)	118.243.250.730		332.785.749.794	(223.816.089.400)		227.212.911.124
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 31.4)	30.000.000.000		8.500.000.000	(30.000.000.000)		8.500.000.000
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 22.3)	189.080.000.000		-	(103.250.000.000)		85.830.000.000
TỔNG CỘNG	337.323.250.730		525.586.765.512	(491.425.655.645)		371.484.360.597
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 22.2)	3.313.549.863.699		8.176.694.833.149	(2.763.851.047.795)		8.726.393.649.053
Trái phiếu dài hạn						
(Thuyết minh số 22.4)	-		1.006.802.777.778	(39.500.000.000)		967.302.777.778
Vay các bên liên quan						
(Thuyết minh số 31.4)	-		30.000.000.000	-		30.000.000.000
Vay đối tượng khác						
(Thuyết minh số 22.3)	8.500.000.000		17.400.000.000	(8.500.000.000)		17.400.000.000
TỔNG CỘNG	3.322.049.863.699		9.230.897.610.927	(2.811.851.047.795)		9.741.096.426.831

11/2/2025 10:00:00 AM

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 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	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Quế Võ	49.941.449.473	7,3%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 31 tháng 3 năm 2025. Gốc vay trả trong 3 hoặc 6 tháng sau ngày giải ngân theo từng khế uớc.	Toàn bộ các công trình hạ tầng KCN tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1 và các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh khác phát sinh từ các Hợp đồng cung cấp nước sạch, Hợp đồng xử lý nước thải, Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng tại KCN Quế Võ, KCN Quế Võ mở rộng.

TỔNG CỘNG

49.941.449.473

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 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	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	5.512.700.000.000	10,8%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là 31 tháng 12 năm 2030. Gốc vay thanh toán nhiều đợt, bắt đầu từ tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả 6 tháng/lần.	Toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát thuộc sở hữu của Công ty. Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát tại khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải
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.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	491.500.000.000	7,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 6 năm 2031. Gốc vay trả định kỳ 3 tháng một lần kể từ tháng 10 năm 2023.	Khoản vay được thế chấp bởi quyền tài sản một số nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn (Bắc Ninh) và tại KCN Quang Châu (Bắc Giang).
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	177.940.678.348	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 15 tháng 6 năm 2031. Gốc vay trả định kỳ 3 tháng 1 một lần kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2023.	Khoản vay được thế chấp bởi một số bất động sản thuộc dự án KĐT Dịch vụ thương mại và nhà ở Tràng Duệ và một số căn nhà xưởng tại KCN Quế Võ Bắc Ninh.
	28.522.379.423	9,5%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 7 tháng 8 năm 2028.	Các quyền tài sản của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (SHP) phát sinh, động sản hình thành tại dự án KCN Tràng Duệ - Giai đoạn 1 từ các HĐ cho thuê, HĐ bảo hiểm và các HĐ khác liên quan đến việc khai thác, kinh doanh dự án. 2 nhà kho Logistics thuộc dự án Trung tâm điều hành KCN Tràng Duệ, giai đoạn 1.
	85.327.554.642	9%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 1 năm 2029.	Toàn bộ toàn bộ phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của SHP tại công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng Tân Tập

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	99.095.765.531	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	16.840.815.856	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, đồ dùng sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3 tại KCN 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 phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3.
	13.200.000.000	10,8%/năm	Gốc vay đáo hạn lần cuối ngày 21 tháng 6 năm 2028.	Các khoản thu từ việc kinh doanh Nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu Công nghiệp Quang Châu.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	195.485.753.673	7,7%/năm	Khoản vay có thời hạn 72 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 12 tháng 11 năm 2029.	Khoản vay được thế chấp bởi một số căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Evergreen Bắc Giang.
	72.924.321.473	6,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 11 tháng 9 năm 2030.	Khoản vay được thế chấp bởi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 818, lô CT2 KĐT thị trấn Nénh
	499.525.699.290	7,2%/năm	Khoản vay có thời hạn 84 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 2 tháng 10 năm 2031.	Toàn bộ tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Lộc Giang, tỉnh Long An (bao gồm nhưng không giới hạn bởi quyền sử dụng đất, máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...).
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam				Vấn bản hỗ trợ tài chính từ cổ đông Tổng công ty phát triển đô thị Kinh Bắc và Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng trong trường hợp không trả được nợ với tỷ lệ lần lượt là 60,52% và 13,78%.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	6.557.000.000	6,6%/năm	Khoản vay có thời hạn 84 tháng. Gốc vay đáo hạn lần cuối vào ngày 8 tháng 8 năm 2031.	Một xe ô tô.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh TP Hà Nội	299.930.462.324	10%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Gốc vay đáo hạn lần trong tháng 1 và tháng 6 năm 2029.	Quyền tài sản ở hiện tại hoặc được hình thành trong tương lai tại dự án Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp Đặng Lễ, Kim Động.
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam	113.719.363.040	7,2%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Gốc vay đáo hạn lần cuối vào ngày 9 tháng 8 năm 2029.	Quyền tài sản và các động sản của Dự án cụm công nghiệp Chính Nghĩa.
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Thái Hà	141.336.766.577	6,2%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2029.	Toàn bộ máy móc thiết bị, động sản, các quyền tài sản thuộc và phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng một số tòa nhà thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Tráng Duệ
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch	150.000.000.000	9%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2030.	Một số nhà xưởng và văn phòng tại KCN Quế Võ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc, sẽ được chuyển nhượng cho Công ty SHP và các quyền tài sản phát sinh theo văn kiện giao dịch. Bảo lãnh thanh toán của Công ty. Ngoài ra, Công ty cam kết duy trì tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại SHP tối thiểu 65% trong suốt thời gian vay vốn
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long HN	49.000.000.000	11,05%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 9 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả định kỳ hàng quý.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị DVTM và nhà ở công nhân Tráng Duệ.

TỔNG CỘNG	8.953.606.560.177
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	227.212.911.124
Vay dài hạn	8.726.393.649.053

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Vay các đối tượng khác

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

Vay ngắn hạn	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Ngày đáo hạn
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trình quá trình gia hạn khoản vay này
Đặng Hải Triều	25.000.000.000	1%/năm	Đáo hạn ngày 27 tháng 1 năm 2025
Đào Thị Yến	10.830.000.000	Không có lãi suất	Đáo hạn ngày 8 tháng 8 năm 2025
TỔNG CỘNG	85.830.000.000		
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	13.400.000.000	1%/năm	Đáo hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Evergreen	4.000.000.000	2.5%/năm	Đáo hạn ngày 30 tháng 1 năm 2026
TỔNG CỘNG	17.400.000.000		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	-		
Vay dài hạn	17.400.000.000		

22.4 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 - CTCP

B09a-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi		Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi		
		Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi		Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-	-
TỔNG CỘNG	10.419.577.160.000	10.419.577.160.000	-	10.419.577.160.000	10.419.577.160.000	-	-

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.3 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	-	-

23.4 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).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.775.773.466.955	5.858.772.665.527
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng (*)	1.250.618.806.472	5.221.101.303.559
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	909.545.343.444	104.813.518.632
Doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác	418.799.934.190	386.378.759.489
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	195.658.782.849	145.336.233.847
Doanh thu khác	1.150.600.000	1.142.850.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(240.297.318.000)
Doanh thu thuần	2.775.773.466.955	5.618.475.347.527
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	2.775.773.466.955	5.618.475.347.527
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Trong năm, Tập đoàn 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 hợp nhất khi bán 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 3.18. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có 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 Tập đoàn như sau:

	Năm nay		Năm trước		Đơn vị tính: VND
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời gian thuê đất	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời gian thuê đất	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.775.773.466.955	1.461.834.244.983	5.618.475.347.527	699.280.623.865	
Trong đó:					
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	1.250.618.806.472	24.739.010.274	5.221.101.303.559	60.321.964.431	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.492.307.333.029)	(1.105.465.153.727)	(1.923.081.056.083)	(301.104.852.916)	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.283.466.133.926	356.369.091.256	3.695.394.291.444	398.175.770.949	

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 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	195.658.782.849	145.336.233.847
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(99.554.461.627)	(76.556.369.235)

24.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	444.672.819.902	313.707.644.041
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	108.580.319.184
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.618.475.532	3.787.935.263
TỔNG CỘNG	451.291.295.434	426.075.898.488

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng	395.621.880.991	1.694.370.243.842
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	804.677.983.716	66.931.999.873
Giá vốn cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, phí dịch vụ và tiện ích khác	192.437.259.177	177.689.943.853
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	99.554.461.627	76.556.369.235
Giá vốn khác	15.747.518	131.387.741
Điều chỉnh giá vốn liên quan đến giảm trừ doanh thu	-	(92.598.888.461)
TỔNG CỘNG	1.492.307.333.029	1.923.081.056.083

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	268.641.265.779	379.668.497.960
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.802.777.778	42.632.541.176
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(23.848.559.257)	(752.346.570)
Chi phí tài chính khác	7.246.861.981	4.658.246.368
TỔNG CỘNG	258.842.346.281	426.206.938.934

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Dịch vụ tư vấn thị trường, xúc tiến đầu tư	88.842.222.954	334.397.016.452
Chi phí nhân viên bán hàng	6.770.377.920	9.813.600.238
Khác	2.422.719.671	10.201.458.334
TỔNG CỘNG	98.035.320.545	354.412.075.024
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	163.413.948.187	197.986.428.287
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.839.921.912	61.860.045.509
Chi phí tài trợ	81.316.800.296	51.229.402.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.651.405.477	24.618.462.556
Chi phí dự phòng	-	63.256.961.110
Khác	97.641.826.274	59.429.432.740
TỔNG CỘNG	459.863.902.146	458.380.732.970

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	43.275.032.172	74.221.123
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	20.732.000.000
Thu nhập khác	6.346.135.672	1.494.766.151
TỔNG CỘNG	49.621.167.844	22.300.987.274
Chi phí khác		
Các khoản phạt (i)	157.975.972.294	161.146.415
Chi phí khác	103.047.291.775	5.362.695.540
TỔNG CỘNG	261.023.264.069	5.523.841.955

(i) Chủ yếu là các khoản phạt do hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản với Công ty Cổ phần Dịch vụ NLS Việt Nam và Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	2.791.290.104.516	1.756.023.972.613
Chi phí nhân công	170.184.326.107	207.800.028.525
Chi phí khấu hao tài sản cố định	165.079.687.237	132.516.494.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.253.863.106	393.607.061.961
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	181.381.346.241	186.767.254.952
TỔNG CỘNG	3.349.189.327.207	2.676.714.812.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	295.380.490.601	420.014.694.484
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.112.797.786	226.141.704.657
TỔNG CỘNG	299.493.288.387	646.156.399.141

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	722.526.717.522	2.891.159.811.471
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	144.505.343.504	578.231.962.294
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	75.971.715.050	36.450.430.340
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	69.594.735.667	61.751.053.307
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế	2.006.639.785	319.297.580
Lỗ các năm trước chuyển sang	(93.691.780.874)	(20.575.095.525)
Lãi vay không được trừ các năm trước chuyển sang kỳ này	-	(54.358.577.220)
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất	51.247.427.478	29.377.536.740
Điều chỉnh do chênh lệch thuế suất công ty con	32.219.618.357	9.663.502.457
Điều chỉnh khác	17.639.589.420	5.296.289.168
Chi phí thuế TNDN	299.493.288.387	646.156.399.141

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm nay	-	-	-	1.275.812.429
	-	-		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh	91.645.226.758	94.430.024.512	(2.784.797.754)	(15.136.949.911)
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	1.042.938.425.769	1.036.040.830.229	6.897.595.540	240.002.842.139
	1.134.583.652.527	1.130.470.854.741		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			4.112.797.786	226.141.704.657

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết 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	(i)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	(14.067.108)	-
2020	2025	(i)	7.926.190	-	-	7.926.190
2021	2026	(i)	262.126.619	-	-	262.126.619
2022	2027	(i)	665.052.547.222	(595.839.934.679)	-	69.212.612.543
2023	2028	(i)	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899
2024	2029	(i)	8.412.445.384	-	-	8.412.445.384
TỔNG CỘNG			728.894.351.265	(649.388.685.522)	(14.067.108)	79.491.598.635

- (i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại Công ty, chi nhánh của Công ty và tại các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn 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

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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	(i)	99.566.069.293	(64.564.170.986)	(35.001.898.307)	-
2020	2025	(i)	143.934.594.578	(6.082.174.800)	-	137.852.419.778
2021	2026	(i)	258.471.566.048	(32.229.131.838)	-	226.242.434.210
2022	2027	(i)	267.036.726.910	-	-	267.036.726.910
2023	2028	(i)	308.755.266.535	-	-	308.755.266.535
2024	2029	(i)	347.973.678.335	-	-	347.973.678.335
TỔNG CỘNG			1.425.737.901.699	(102.875.477.624)	(35.001.898.307)	1.287.860.525.768

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

Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 Tập đoàn như sau:

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	Công ty con của công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Đà Nẵng - Long An	Công ty con của công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Kum-ba	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
13	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HĐQT)
14	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
15	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
16	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
17	Ông Mai Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc của công ty con
18	Ông Vũ Thanh Dương	Phó Tổng Giám đốc của công ty con
19	Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Thành viên HĐQT của công ty con
20	Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Đơn vị tính: VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Saigontel Long An	Thu hồi gốc cho vay	223.860.000.000	-
	Cho vay	115.400.000.000	37.417.340.000
	Nhận thanh toán lãi cho vay	9.000.000.000	-
	Lãi cho vay	5.805.569.861	6.187.543.661
	Góp vốn	-	62.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Thu hồi gốc cho vay	-	10.000.000.000
	Cho vay	-	10.000.000.000
	Lãi cho vay	-	342.465.754
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	Cho vay	232.460.000.000	-
	Lãi cho vay	2.085.771.233	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay	16.897.734.685	18.432.563.092
	Cho vay	3.000.000.000	5.000.000.000

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Cho vay	418.450.000.000	423.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	100.000.000.000	400.000.000.000
	Lãi vay phải thu	7.339.815.072	12.049.607.306
	Thu hồi gốc hợp tác kinh doanh	-	590.000.000.000
	Phí hợp tác kinh doanh phải thu	-	20.732.000.000
	Lãi hợp tác kinh doanh đã nhận	-	17.178.082.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Thu hồi gốc cho vay	323.460.000.000	199.923.703.957
	Cho vay	34.500.000.000	702.183.703.957
	Lãi vay phải thu	45.607.279.609	28.929.705.784
	Thu gốc hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	-
	Nhận lãi cho vay	33.808.646.827	1.564.531.507
	Lãi hợp tác kinh doanh phát sinh	27.125.479.452	-
	Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	27.125.479.452	-
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	28.976.100.000	-
	Thu hồi tạm ứng	28.976.100.000	-
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	8.009.687.455	39.233.721.301
Ông Vũ Thanh Dương	Thu hồi tạm ứng	290.500.000.000	-
	Tạm ứng	55.525.400.000	4.838.000.000

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

Một phần khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, ứng trước cho nhà cung cấp, phải thu cho vay và các khoản phải thu khác với các đối tác doanh nghiệp được đảm bảo bởi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

Một phần khoản phải thu cho vay và tạm ứng cho các cá nhân được bảo lãnh thanh toán bởi một bên liên quan.

Các giao dịch của Tập đoàn với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Phần lớn số dư các khoản phải thu cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với các bên liên quan có tài sản đảm bảo; các khoản phải trả, vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả 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 của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	-	198.399.400
Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn	6.232.210.000	-
		6.232.210.000	198.399.400
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Ứng trước phí dịch vụ	-	1.268.995.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	Ứng trước phí dịch vụ	40.386.600.000	-
		40.386.600.000	1.268.995.600
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	313.946.312.404	541.760.677.500
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Đà Nẵng – Long An	Phải thu về hợp tác kinh doanh	123.747.835.616	-
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	117.517.177.610	109.571.490.155
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	28.644.471.970	63.688.204.329
	Phải thu về hợp tác kinh doanh	21.874.460.071	41.711.068.493
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Lãi vay phải thu	27.364.582.192	20.024.767.120
	Phải thu về hợp tác kinh doanh	14.732.000.000	14.732.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	47.889.299.227	11.723.345.364
Các bên liên quan khác	Phải thu khác	38.604.673.880	15.706.574.033
		734.320.812.970	818.918.126.994
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	63.713.424.657	39.041.095.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	-	19.268.219.178
		63.713.424.657	58.309.315.068
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải trả về dịch vụ cung cấp	7.110.418.073	-
		7.110.418.073	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	-	553.879.723
		-	553.879.723

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

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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	589.879.723	-
		589.879.723	-

31.3 Chi tiết các khoản cho vay với các bên liên quan

Các khoản cho vay với 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
Cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	631.258.758.390	Tháng 1 đến tháng 11 năm 2025	1-11%	(*)
Công ty TNHH Saigontel Long An	50.000.000.000	Tháng 12 năm 2025	5%	(*)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	461.450.000.000	Tháng 11 đến tháng 12 năm 2025	5-8%	(*)
Ông Nguyễn Hoàng Kỳ Lân	232.460.000.000	Tháng 4 năm 2025	3%	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	205.521.929.893	Tháng 4 đến tháng 12 năm 2025	6-12%	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	81.725.952.708	Tháng 1 đến tháng 3 năm 2025	1 – 10%	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Vững Tàu	45.250.000.000	Tháng 11 năm 2025	5%	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	1.700.000.000	Tháng 5 năm 2025	10%	(*)
TỔNG CỘNG	1.709.366.640.991			

(*) Các khoản cho vay này chủ yếu được thế chấp bằng một số cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

(**) Khoản cho vay cá nhân này được bảo lãnh thanh toán bởi một bên liên quan.

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

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

31.3 Chi tiết các khoản cho vay với các bên liên quan (tiếp theo)

Các khoản cho vay với 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>
Cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	678.131.813.181	Tháng 1 đến tháng 11 năm 2024	1-11%
Công ty TNHH Saigontel Long An	158.460.000.000	Tháng 12 năm 2024	6%
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	143.000.000.000	Tháng 12 năm 2024	8-12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	117.521.929.895	Tháng 4 đến tháng 12 năm 2024	12%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	1.700.000.000	Tháng 5 năm 2024	10%
TỔNG CỘNG	1.098.813.743.076		
Cho vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	439.000.000.000	Tháng 10 năm 2025	5-10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	85.000.000.000	Tháng 5 năm 2025	11%
TỔNG CỘNG	524.000.000.000		

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

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

31.4 Chi tiết các khoản vay từ 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 Cổ phần Kum- ba	8.500.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2025	6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	8.500.000.000			
Vay dài hạn				
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	0,01%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	30.000.000.000			

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

Vay ngắn hạn				
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	0,01%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	30.000.000.000			

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	381.924.116.264	2.030.699.360.319
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	381.924.116.264	2.030.699.360.319
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	767.604.759	767.604.759
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	767.604.759	767.604.759
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	498	2.646
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	498	2.646

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

Liên quan tới dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất 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 hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

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

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

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ

Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("Công ty SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.637.560,2 m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: Hợp đồng số 04/HĐTĐ ngày 18 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2 m² và đến năm 2057), hợp đồng số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8 m² và đến năm 2057), hợp đồng số 212/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2014 (diện tích 95.911,5 m² và đến năm 2057) và hợp đồng số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7 m² và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty SHP. Theo đó, Công ty SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Công ty SHP đã nhận được Thông báo số 4729/TB-BQL của Ban Quản lý Khu Kinh tế về đơn giá thuê đất cho diện tích 1.363.473 m² thuộc khu công nghiệp Trảng Duệ. Theo đó, tiền thuê đất hàng năm từ tháng 10 năm 2017 tới tháng 10 năm 2022 phải trả cho diện tích trên là 13,6 tỷ VND. Sau đó vào ngày 12 tháng 12 năm 2023, Công ty SHP đã nhận được Thông báo số 5931/TB-BQL của Ban Quản lý Khu Kinh tế về đơn giá thuê đất sửa đổi cho phần diện tích đất nêu trên. Theo đó, tiền thuê đất hàng năm từ tháng 11 năm 2022 tới tháng 11 năm 2027 phải trả cho diện tích trên là 33,6 tỷ VND. Trong số diện tích trên, Công ty SHP đã cho các đơn vị thuộc Tập đoàn LG thuê với tổng diện tích là 703.048 m². Do các đơn vị này được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất và thuế đất phi nông nghiệp theo một số công văn của các cơ quan hữu quan trong quá khứ, Công ty SHP xác định rằng Công ty SHP không có nghĩa vụ phải nộp khoản tiền thuê đất tương ứng với diện tích này.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cân trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Ngoài ra, Công ty SHP cũng đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho thuê Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng.

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung

Theo Công văn số 6277/STC-BVG ngày 5 tháng 7 năm 2012, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") thông báo giá thuê đất Khu công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m², được ổn định trong 5 năm từ ngày 20 tháng 3 năm 2011. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8 tháng 2 năm 2013 về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, đơn giá tiền thuê đất cho giai đoạn 2011 đến 2014 là 500 VND/m², tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Theo các thông báo đóng nộp tiền thuê đất cập nhật tới thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, đơn giá tiền thuê đất từ năm 2015 tới năm 2023 là 2.310 đồng/m². Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty SCD vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cân trừ với tiền thuê đất, để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

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

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

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

Liên quan tới dự án Khu công nghiệp Quang Châu

Từ năm 2008 đến năm 2024, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 4.977.411m². Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của Công ty SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 11 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động theo Công văn số 5403/BTC-QLNS ngày 23 tháng 4 năm 2015 của Cục Quản lý Công sản. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 1.578,8 tỷ VND.

33.2 *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.

33.3 *Tranh chấp*

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

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



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

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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
--	---	--



