

Số: 3003.1/2024/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty”) xin giải trình biến động lợi nhuận của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023 so với năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023 (VND)	Năm 2022 (VND)	Chênh lệch (VND)	% Tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	2.245.003.412.330	1.576.529.040.527	668.474.371.803	42,40
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo riêng	923.601.920.604	610.746.429.457	312.855.491.147	51,23

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2023 là 2.245 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 2.030,7 tỷ đồng) tăng 668,47 tỷ đồng so với năm 2022 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 là 1.576,53 tỷ đồng). Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo hợp nhất tăng chủ yếu do trong năm Công ty tăng ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh khu công nghiệp so với năm trước.



- Lợi nhuận sau thuế riêng công ty mẹ năm 2023 là 923,60 tỷ đồng, tăng 312,86 tỷ đồng (lợi nhuận sau thuế riêng năm 2022 là 610,75 tỷ đồng). Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo riêng tăng chủ yếu do trong năm Công ty tăng ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh khu công nghiệp so với năm trước.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/3/2024 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP trân trọng báo cáo.

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**
Người được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng Giám đốc



Phạm Phúc Hiếu



Số: 3003/2024/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023** như sau:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/3/2024 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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

Người được ủy quyền công bố thông tin

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Phúc Hiếu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 55

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 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 2506/2022/KBC/UQ ngày 25 tháng 6 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

1/2/2024

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 3 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

ĐI
C
1
ST
VIỆ
HI
HÀ
KIẾ

Số tham chiếu: 11656910/66921092

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



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

Nguyễn Quý Mạnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4482-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.079.242.824.113	8.655.159.469.811
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	14.351.769.354	751.542.676.486
111	1. Tiền		12.351.769.354	745.993.044.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.000.000.000	5.549.631.902
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.859.084.663.420	2.441.801.461.721
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	(5.473.797.949)	(6.226.144.519)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	2.200.000.000	585.669.144.871
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.291.082.298.370	3.185.819.648.225
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	27.456.620.604	157.184.537.150
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.411.404.221.183	1.093.640.586.764
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	98.465.579.452	367.596.568.334
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.761.089.857.781	1.574.731.936.627
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.768.490.657.912	2.122.949.476.109
141	1. Hàng tồn kho		1.768.490.657.912	2.122.949.476.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		146.233.435.057	153.046.207.270
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.298.357.856	59.181.682.347
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	86.935.077.201	91.670.798.662
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	2.193.726.261



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.497.679.533.312	14.071.912.557.999
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		395.539.558.538	1.802.266.508.635
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	300.000.000	437.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	395.239.558.538	1.364.966.508.635
220	II. Tài sản cố định		178.491.317.504	137.409.976.565
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	178.491.317.504	137.409.976.565
222	Nguyên giá		393.780.516.522	331.926.702.849
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(215.289.199.018)	(194.516.726.284)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	105.752.017.338	122.188.758.863
231	1. Nguyên giá		172.985.045.000	172.985.045.000
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(67.233.027.662)	(50.796.286.137)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	160.498.719.196	146.425.689.151
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		160.498.719.196	146.425.689.151
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	12.651.661.789.015	11.859.866.788.415
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	11.677.909.294.000	10.787.118.294.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	424.500.200.000	399.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(256.414.196.059)	(132.418.196.659)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.736.131.721	3.754.836.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.736.131.721	3.754.836.370
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.576.922.357.425	22.727.072.027.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.182.462.211.119	11.256.213.802.108
310	I. Nợ ngắn hạn		4.573.696.040.686	7.539.700.121.192
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	122.237.859.619	149.633.280.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	5.959.776.997	318.157.610.323
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	191.580.985.710	754.040.807
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	87.642.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	714.065.446.945	341.027.745.941
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.218.898.452	1.735.270.676
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.484.222.051.597	2.538.403.345.286
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.050.000.000.000	4.185.577.806.685
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		7.608.766.170.433	3.716.513.680.916
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.167.231.780.237	1.060.860.796.591
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.066.184.042	6.422.776.559
338	3. Vay dài hạn	20	6.401.379.212.872	2.614.308.873.484
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	33.137.025.320	33.969.266.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.394.460.146.306	11.470.858.225.702
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	12.394.460.146.306	11.470.858.225.702
411	1. Vốn cổ phần		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	2.742.998.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.973.190.292.483	1.049.588.371.879
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.049.588.371.879	438.841.942.422
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		923.601.920.604	610.746.429.457
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.576.922.357.425	22.727.072.027.810

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 25 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	22.1	2.656.966.214.480	145.157.767.002
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.656.966.214.480	145.157.767.002
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(862.595.863.456)	(96.827.960.435)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.794.370.351.024	48.329.806.567
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	289.113.748.937	1.473.191.834.566
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(606.003.887.052) (439.150.443.730)	(749.799.961.364) (584.582.743.110)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(170.477.279.071)	(6.480.194.840)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(192.527.037.331)	(153.037.845.202)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.114.475.896.507	612.203.639.727
31	11. Thu nhập khác		455.231.224	336.391.795
32	12. Chi phí khác		(3.585.190.749)	(111.358.109)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(3.129.959.525)	225.033.686
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.111.345.936.982	612.428.673.413
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(188.576.257.378)	(2.514.484.956)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	832.241.000	832.241.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		923.601.920.604	610.746.429.457

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 25 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


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		1.111.345.936.982	612.428.673.413
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,14	40.143.582.077	37.785.382.494
03	Trích lập dự phòng	25	123.243.652.830	106.243.549.859
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(289.568.294.391)	(1.473.528.198.202)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	481.782.984.906	641.793.964.473
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.466.947.862.404	(75.276.627.963)
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(5.623.303.298.493)	710.050.945.936
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		354.458.818.197	(193.584.437.152)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(51.075.237.516)	524.984.445.042
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.097.970.860)	6.197.920.172
14	Tiền lãi vay đã trả		(277.226.866.916)	(477.625.922.753)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(800.000.000)	(38.400.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ vào hoạt động kinh doanh		(4.133.096.693.184)	456.346.323.282
	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		(101.888.915.903)	(78.651.143.817)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	336.363.636
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(483.978.297.766)	(665.561.667.136)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		930.700.431.519	140.106.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(581.252.587.801)	(1.466.636.726.971)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.770.227.397.261	243.880.217.500
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.253.246.542.216	98.851.860.076
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.787.054.569.526	(1.727.675.096.712)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		-	334.718.570.000
33	Tiền thu từ đi vay		6.074.083.080.410	2.351.523.024.479
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.465.223.088.884)	(1.433.276.468.217)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.775.000)	(8.860.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		608.851.216.526	1.252.956.266.262
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(737.190.907.132)	(18.372.507.168)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		751.542.676.486	769.915.183.654
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	14.351.769.354	751.542.676.486


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 25 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. 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 chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 213 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 210).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 16 công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
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	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
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	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
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	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	100	88,96	Số 133 đường 835, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100	89,26	Số 133 đường 835, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	57,42	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 25 tháng 3 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.16 – Ghi nhận doanh thu, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2023-10-31-10-11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền 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 ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Giá vốn 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;
- ▶ 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng

Theo Nghị Quyết số 2903.2/2023/KBC/HQ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt về việc chuyển nhượng vốn góp của công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (“Công ty Kinh Bắc – Đà Nẵng”). Trong năm, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Kinh Bắc – Đà Nẵng.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	8.174.735.893	7.820.910.054
Tiền gửi ngân hàng	4.177.033.461	738.172.134.530
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	5.549.631.902
TỔNG CỘNG	14.351.769.354	751.542.676.486

(*) Đây là một khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng Thương mại với lãi suất 3,6% (năm 2022: 4,6% - 5,4%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(5.473.797.949)	7.490.461.369	(6.226.144.519)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	(5.473.797.949)	1.862.358.461.369	(6.226.144.519)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng Thương mại với lãi suất 4,9%/năm (năm 2022: 4,6% - 8%/năm), ngày đáo hạn cuối cùng là 26 tháng 9 năm 2024.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	3.736.557.040	5.876.437.900
Công ty Cổ phần Đầu tư & Chế biến thực phẩm Lâm Phúc Việt	2.228.636.391	1.928.564.172
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh	-	22.510.489.604
Phải thu từ các khách hàng khác	21.491.427.173	126.869.045.474
TỔNG CỘNG	27.456.620.604	157.184.537.150
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.103.008.979.163	858.675.633.882
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	293.238.813.689	223.238.813.689
Trả trước khác	15.156.428.331	11.726.139.193
TỔNG CỘNG	1.411.404.221.183	1.093.640.586.764

- (i) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	500.000.000	-	500.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.333.980.650	-	7.333.980.650	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (*)	97.965.579.452	89.096.568.334
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 28)</i>	-	278.000.000.000
TỔNG CỘNG	98.465.579.452	367.596.568.334
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 28)</i>	-	437.000.000.000
TỔNG CỘNG	300.000.000	437.300.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	48.266.899.234	-	31.435.457.265	-
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (i)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (ii)	13.051.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	-	-	242.049.763.870	-
Phải thu khác	44.703.508.323	-	35.576.402.254	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	5.632.300.541.820	-	1.230.051.404.834	-
TỔNG CỘNG	5.761.089.857.781	-	1.574.731.936.627	-
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iii)	394.419.327.038	-	175.151.127.545	-
Phải thu khác	820.231.500	-	717.271.501	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	-	1.189.098.109.589	-
TỔNG CỘNG	395.239.558.538	-	1.364.966.508.635	-

- (i) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- (iii) Đây là các khoản phải thu khác liên quan đến phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.113.431.771.966	-	1.107.252.456.826	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	635.931.308.736	-	1.001.910.372.476	-
Các dự án khác	19.127.577.210	-	13.786.646.807	-
TỔNG CỘNG	1.768.490.657.912	-	2.122.949.476.109	-

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Công ty phát triển để bán. Hàng tồn kho của Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 8,7 tỷ VND (năm 2022: 33,3 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	59.181.682.347	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	116.675.509	-
TỔNG CỘNG	59.298.357.856	59.181.682.347
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	5.337.987.165	3.368.794.926
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	398.144.556	386.041.444
TỔNG CỘNG	5.736.131.721	3.754.836.370

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	243.217.020.707	9.091.787.612	49.606.952.902	29.222.559.810	788.381.818	331.926.702.849
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	30.797.488.829	-	-	-	-	30.797.488.829
Mua mới trong năm	-	-	33.340.502.662	650.190.000	-	33.990.692.662
Thanh lý	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
Số cuối năm	274.014.509.536	9.091.787.612	80.013.087.746	29.872.749.810	788.381.818	393.780.516.522
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	82.102.069.976	4.538.152.308	11.264.181.349	6.452.242.101	788.381.818	105.145.027.552
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	142.396.754.713	5.797.475.761	31.116.488.394	14.417.625.598	788.381.818	194.516.726.284
Khấu hao trong năm	14.019.119.851	546.739.416	6.269.554.689	2.871.426.596	-	23.706.840.552
Thanh lý	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
Số cuối năm	156.415.874.564	6.344.215.177	34.451.675.265	17.289.052.194	788.381.818	215.289.199.018
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	100.820.265.994	3.294.311.851	18.490.464.508	14.804.934.212	-	137.409.976.565
Số cuối năm	117.598.634.972	2.747.572.435	45.561.412.481	12.583.697.616	-	178.491.317.504

Một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	123.910.333.440	110.470.318.853
Nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	16.769.455.005	27.761.295.851
Dự án khác	19.818.930.751	8.194.074.447
TỔNG CỘNG	<u>160.498.719.196</u>	<u>146.425.689.151</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh hiện đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		<u>172.985.045.000</u>
Số cuối năm		<u>172.985.045.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		50.796.286.137
- Khấu hao trong năm		<u>16.436.741.525</u>
Số cuối năm		<u>67.233.027.662</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>122.188.758.863</u>
Số cuối năm		<u>105.752.017.338</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	15.1	11.677.909.294.000	10.787.118.294.000
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	805.666.491.074	805.666.491.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	424.500.200.000	399.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(256.414.196.059)	(132.418.196.659)
TỔNG CỘNG		<u>12.651.661.789.015</u>	<u>11.859.866.788.415</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị ghi sổ (VND)
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	100%	-	100%	-	6.630.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95%	153.000.000	95%	153.000.000	1.530.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60%	54.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	45.389.361	74,3%	45.389.361	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (i)	89,26%	15.840.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	100%	-	105.200.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng (ii)	-	-	100%	-	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
TỔNG CỘNG					11.677.909.294.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con					-
GIÁ TRỊ THUẬN					10.787.118.294.000

(i) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2906/2023/KBC/HQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt mua thêm cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng, một công ty con của Công ty.

(ii) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2903.2/2023/KBC/HQ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt về việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng, một công ty con của Công ty.

Trong năm 2022, Công ty cũng đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục góp vốn. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 30.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(ii)	35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(iii)	48,00%	9.600.000	96.000.000.000	9.600.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34,00%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG			805.666.491.074	805.666.491.074		805.666.491.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(230.396.031.274)		(106.400.031.874)
GIÁ TRỊ THUẬN			575.270.459.800	575.270.459.800		699.266.459.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản dự phòng vào công ty liên kết:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	223.191.431.274	99.195.431.874
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
TỔNG CỘNG	230.396.031.274	106.400.031.874

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302615063 thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2022 với mức vốn điều lệ là 1.480 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được đăng ký thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 12 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội - Khu A, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0400503777 thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 3 năm 2023 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 2 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	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	-	-	-	
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			399.500.200.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(26.018.164.785)			(26.018.164.785)	
GIÁ TRỊ THUẬN			398.482.035.215			373.482.035.215	

(*) Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết để thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu năm giữ tại các công ty này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	41.867.895.102	50.845.629.310
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hữu Anh	6.977.191.861	13.064.216.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	4.282.348.501	17.434.739.907
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	4.246.101.400
Các nhà cung cấp khác	51.844.352.640	51.022.622.647
TỔNG CỘNG	122.237.859.619	149.633.280.106

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	-	313.236.000.000
Người mua trả trước khác	5.959.776.997	4.921.610.323
TỔNG CỘNG	5.959.776.997	318.157.610.323

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	186.382.531.117	(800.000.000)	185.582.531.117
Thuế thu nhập cá nhân	408.054.913	17.957.770.881	(12.704.484.312)	5.661.341.482
Các loại thuế khác	345.985.894	29.775.994.036	(29.784.866.819)	337.113.111
TỔNG CỘNG	754.040.807	234.116.296.034	(43.289.351.131)	191.580.985.710
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	91.670.798.662	-	(4.735.721.461)	86.935.077.201
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.193.726.261	-	(2.193.726.261)	-
TỔNG CỘNG	93.864.524.923	-	(6.929.447.722)	86.935.077.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với doanh thu cho thuê đất đã được ghi nhận	500.857.163.325	197.705.198.470
Tiền thuê đất trích trước	44.569.565.231	40.889.509.387
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.048.841.219	1.519.554.059
Chi phí lãi vay phải trả	2.791.595.555	47.068.228.971
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	161.798.281.615	53.845.255.054
TỔNG CỘNG	<u>714.065.446.945</u>	<u>341.027.745.941</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi trái phiếu phải trả (*)	1.008.668.456.437	931.212.601.166
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	158.563.323.800	129.648.195.425
TỔNG CỘNG	<u>1.167.231.780.237</u>	<u>1.060.860.796.591</u>

(*) Đây là lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng TMCP PVcomBank. Theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và PVcomBank, các khoản lãi trái phiếu này sẽ bắt đầu phải trả từ ngày 1 tháng 1 năm 2026.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	541.554.174.445	541.304.174.445
Phải trả tiền cổ tức	1.556.997.950	1.565.772.950
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	127.606.343.725	182.725.282.414
Phải trả khác	7.778.535.477	7.082.115.477
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.484.222.051.597</u>	<u>2.538.403.345.286</u>
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc khác	6.066.184.042	6.422.776.559
TỔNG CỘNG	<u>6.066.184.042</u>	<u>6.422.776.559</u>

(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 của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (xem Thuyết minh số 6.1).

(ii) Đây là khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh tại Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	10.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	(15.000.000.000)	10.000.000.000	10.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.882.697.866.159	2.882.697.866.159	1.017.302.133.841	(3.900.000.000.000)	-	-	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.242.879.940.526	1.242.879.940.526	750.000.000.000	(1.002.879.940.526)	990.000.000.000	990.000.000.000	
TỔNG CỘNG	4.185.577.806.685	4.185.577.806.685	1.782.302.133.841	(4.917.879.940.526)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	180.639.280.820	180.639.280.820	78.019.267.425	(180.306.784.722)	78.351.763.523	78.351.763.523	
Trái phiếu phát hành	974.669.592.664	974.669.592.664	25.330.407.336	(1.000.000.000.000)	-	-	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.459.000.000.000	1.459.000.000.000	6.611.063.812.985	(1.747.036.363.636)	6.323.027.449.349	6.323.027.449.349	
TỔNG CỘNG	2.614.308.873.484	2.614.308.873.484	6.714.413.487.746	(2.927.343.148.358)	6.401.379.212.872	6.401.379.212.872	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	61.510.947.667	12,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích... của bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.
	26.840.815.856	11,3%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ tại khu Nam Sơn Hạp Lĩnh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh... 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 19.000 m ³ .

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn

88.351.763.523

10.000.000.000

78.351.763.523

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay đối tượng khác

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

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không lãi suất	Khoản vay đáo hạn 15 tháng 7 năm 2022 và đang trong quá trình gia hạn.	Tín chấp
TỔNG CỘNG	50.000.000.000			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước:						
Số đầu năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)	-	-	(1.294.869.140.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	610.746.429.457	610.746.429.457
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	(29.748.080.000)	364.466.650.000	-	-	334.718.570.000
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702
Năm nay:						
Số đầu năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	923.601.920.604	923.601.920.604
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.973.190.292.483	12.394.460.146.306

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	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	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-
TỔNG CỘNG	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đã góp		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	1.918.935.920.000
Số cuối năm	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>

21.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
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 (năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	2.656.966.214.480	145.157.767.002
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	2.503.889.896.404	4.935.287.760
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	124.794.925.877	108.348.764.911
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	27.720.786.135	26.438.014.931
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.875.093.336
Doanh thu khác	560.606.064	560.606.064
Doanh thu thuần	2.656.966.214.480	145.157.767.002
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	2.656.405.608.416	144.597.160.938
Doanh thu đối với bên liên quan	560.606.064	560.606.064

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.656.966.214.480	199.480.058.848	145.157.767.002	140.359.570.569
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	2.503.889.896.404	46.403.740.772	4.935.287.760	137.091.327
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(862.595.863.456)	(101.671.548.233)	(96.827.960.435)	(92.347.491.509)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.794.370.351.024	97.808.510.615	48.329.806.567	48.012.079.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.054.951.145	209.090.202.813
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (*)	89.000.000.000	-
Cổ tức được chia	-	1.233.389.361.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	58.797.792	30.712.270.753
TỔNG CỘNG	<u>289.113.748.937</u>	<u>1.473.191.834.566</u>

(*) Đây là khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	775.233.051.906	4.608.482.324
Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	70.926.070.025	73.496.325.016
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	16.436.741.525	16.436.741.525
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.286.411.570
TỔNG CỘNG	<u>862.595.863.456</u>	<u>96.827.960.435</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Phí dịch vụ tư vấn	158.303.908.611	-
Chi phí nhân viên bán hàng	9.813.600.238	4.549.245.000
Chi phí bán hàng khác	2.359.770.222	1.930.949.840
TỔNG CỘNG	<u>170.477.279.071</u>	<u>6.480.194.840</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	82.740.892.097	57.902.238.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.015.514.706	36.959.903.118
Chi phí tài trợ	31.361.553.640	25.643.900.300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.739.564.371	9.274.700.095
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	18.669.512.517	23.257.103.214
TỔNG CỘNG	<u>192.527.037.331</u>	<u>153.037.845.202</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	439.150.443.730	584.582.743.110
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	123.243.652.830	106.243.549.859
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	42.632.541.176	57.211.221.363
Chi phí tài chính khác	977.249.316	1.762.447.032
TỔNG CỘNG	<u>606.003.887.052</u>	<u>749.799.961.364</u>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	163.678.064.477	284.109.183.309
Chi phí nhân công	99.574.701.822	66.904.207.975
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.143.582.077	37.611.449.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.922.759.229	42.960.223.702
Chi phí khác	56.208.668.980	50.831.953.354
TỔNG CỘNG	<u>566.527.776.585</u>	<u>482.417.017.757</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.576.257.378	2.514.484.956
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.241.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>187.744.016.378</u>	<u>1.682.243.956</u>

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.111.345.936.982	612.428.673.413
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	222.269.187.396	122.485.734.683
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi các năm trước chuyển sang	(23.815.338.449)	-
Lãi vay không được trừ các năm trước chuyển sang kỳ này	(20.575.095.525)	-
Chi phí không được khấu trừ	9.545.965.376	6.328.305.167
Lỗi của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	319.297.580	88.837.379.941
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	-	30.708.696.365
Cổ tức không chịu thuế	-	(246.677.872.200)
Chi phí thuế TNDN	187.744.016.378	1.682.243.956

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	33.137.025.320	33.969.266.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	33.137.025.320	33.969.266.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			(832.241.000)	(832.241.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
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)	444.186.899.705	(119.076.692.245)	-	325.110.207.460
Năm nay	2028	(i)	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899
TỔNG CỘNG			499.616.258.364	(172.625.443.088)	-	326.990.815.276

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

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng 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 31/12/2023	Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2023
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)	153.543.481.825	-	-	153.543.481.825
TỔNG CỘNG			655.515.711.744	(102.875.477.624)	-	552.640.234.120

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	Công ty con
10	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	Công ty con
11	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang - Long An	Công ty con
12	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Công ty con
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	Công ty con
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	Công ty con
17	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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 Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Đi vay	2.346.154.812.985	-
	Góp vốn	1.188.000.000.000	-
	Cổ tức nhận về	1.188.000.000.000	-
	Thu hồi gốc và lãi HTĐT	1.234.679.159.617	-
	Lãi vay phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	109.083.543.179	123.327.123.287
	Trả gốc vay	73.216.304.162	301.672.122.880
	Trả lãi vay	37.685.353.445	5.749.958.435
	Lãi cho vay	37.197.671.233	63.120.901.333
	Chi phí lãi vay phải trả	26.768.619.657	-
	Doanh thu cho thuê xe	560.606.064	560.606.064
	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	775.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	642.000.000.000	139.406.000.000
	Thu lãi cho vay	132.166.027.398	11.826.081.315
	Thu phí Trái phiếu	-	6.190.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Đi vay	4.264.909.000.000	725.000.000.000
	Trả nợ gốc vay	1.562.700.000.000	-
	Chi phí lãi vay phải trả	136.729.053.115	88.110.795.765
	Trả lãi vay	47.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Nhận tiền cổ tức	-	45.389.361.000
	Nhận tiền chi hộ	-	45.800.765.540
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Phải thu khác liên quan tới thủ tục góp vốn vào Công ty	5.628.209.000.000	-
	Góp vốn bằng cần trừ công nợ	137.791.000.000	-
	Góp vốn bằng tiền	285.000.000.000	-
	Thanh toán gốc vay	284.000.000.000	-
	Cho vay	187.878.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	187.878.000.000	-
	Lãi cho vay và thu lãi cho vay	9.913.000.000	-
	Thanh toán lãi vay	2.993.621.919	-
	Chi phí lãi vay phải trả	2.760.197.261	233.424.658
	Đi vay	-	284.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Góp vốn bằng tiền, khoản phải thu cho vay, lãi cho vay	371.000.000.000	-
	Lãi cho vay	1.466.000.000	6.534.000.000
	Cho vay ngắn hạn	-	73.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Hoàn trả nợ gốc	80.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	36.989.589.034	2.169.863.013
	Đi vay	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả	7.800.657.534	716.054.795
	Đi vay	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
	Mua cổ phần	-	158.969.230.000

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

		Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cho vay ngắn hạn	-	278.000.000.000
		<u>-</u>	<u>278.000.000.000</u>
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cho vay dài hạn	-	364.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	-	73.000.000.000
		<u>-</u>	<u>437.000.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)	Phải thu khác liên quan tới thủ tục góp vốn vào Công ty	5.628.209.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Phải thu khác	316.000.000	316.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	176.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cổ tức	-	1.188.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Lãi cho vay	-	37.999.863.014
		<u>5.632.300.541.820</u>	<u>1.230.051.404.834</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.000.000.000.000
	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	125.595.616.438
	Lãi cho vay phải thu	-	56.968.493.151
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Lãi cho vay phải thu	-	6.534.000.000
		<u>-</u>	<u>1.189.098.109.589</u>

(*) Công ty đã chuyển tiền cho Công ty Trảng Cát để thực hiện các thủ tục góp vốn theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 3010/2023/KBC/NQ-HDQT ngày 30 tháng 10 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	109.314.812.860	9.143.342.465
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả ngắn hạn	43.412.876.703	6.053.424.655
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	8.516.712.329	716.054.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	553.879.723	517.879.723
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	37.414.553.416
		161.798.281.615	53.845.255.054
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả dài hạn	130.144.682.254	127.124.085.835
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả dài hạn	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	26.497.819.628	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả dài hạn	-	369.863.014
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay phải trả dài hạn	-	233.424.658
		158.563.323.800	129.648.195.425
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		858.000.000	858.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (i)	Vay ngắn hạn	300.000.000.000	849.663.636.364
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (ii)	Vay ngắn hạn	550.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (iii)	Vay ngắn hạn	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (iv)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay ngắn hạn	-	73.216.304.162
		990.000.000.000	1.242.879.940.526
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (vi)	Vay dài hạn	3.976.872.636.364	725.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (vii)	Vay dài hạn	2.346.154.812.985	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Vay dài hạn	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Vay dài hạn	-	284.000.000.000
		6.323.027.449.349	1.459.000.000.000

- (i) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/năm, đáo hạn lần cuối cùng ngày 16 tháng 12 năm 2024.
- (ii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 1-6%/năm, đáo hạn lần cuối cùng ngày 29 tháng 6 năm 2024.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 6%/năm, đáo hạn ngày 29 tháng 11 năm 2024.
- (iv) Đây là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (vi) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 6,1-9%/năm, đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026.
- (vii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 6,1%/năm, đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 25 tháng 10 năm 2026.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay		Năm trước	
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	11.124.792.000	100.000.000	6.567.001.000
Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	100.000.000	-
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	100.000.000	-	100.000.000	-
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	100.000.000	-
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	4.179.284.000	-	2.365.000.000
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	2.736.242.000	-	1.665.001.000
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	87.500.000	-	1.181.782.000
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	234.056.000	50.000.000	202.459.000
Thế Thị Minh Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	50.000.000	-
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	50.000.000	-
TỔNG CỘNG		550.000.000	18.361.874.000	550.000.000	11.981.243.000
			9.012.922.390	27.924.796.390	5.360.605.920
					17.891.848.920



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước. Trong năm 2023, 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 Khu Công nghiệp 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 khu công nghiệp này.

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

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

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

- (i) Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 195 ha đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.076.455 m², trong đó, có 378.153 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m² chỉ được miễn tới hết tháng 12 năm 2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án 1A Láng Hạ, Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 114,2 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

29.3 Cam kết góp vốn

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập 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 vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. 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 2023, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

29.4 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Các khoản bảo lãnh và bảo đảm theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ với PvcomBank

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (“Công ty Trảng Cát”, là công ty con của Công ty) và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (“PvcomBank”) đã ký Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC (“Thỏa thuận cơ cấu nợ”). Theo đó, Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý dùng Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát (“Dự án”) để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PvcomBank. Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ này, Công ty và Công ty Trảng Cát cũng cam kết với PvcomBank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với PvcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PvcomBank tại thời điểm ký Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên là 7.631 tỷ VND, trong đó nghĩa vụ vay và nợ của Công ty và công ty con (Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

29.5 Tranh chấp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		
_____ 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 25 tháng 3 năm 2024