

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](mailto: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](mailto:info@kinhbaccity.vn) Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

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

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65

# 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 và các công ty con 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 đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

Trang 2/2

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024



Số tham chiếu: 11656910/66921092-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

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



---

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



---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.029.443.704.757</b>	<b>27.674.080.297.628</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>841.304.457.657</b>	<b>1.683.149.405.060</b>
111	1. Tiền		314.837.340.778	1.401.510.923.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		526.467.116.879	281.638.481.394
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.864.234.663.420</b>	<b>2.441.801.461.721</b>
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	7.350.000.000	585.669.144.871
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.662.549.880.342</b>	<b>10.895.901.944.840</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	615.242.726.081	957.696.732.765
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.273.094.688.035	3.564.526.371.175
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.384.858.032.880	2.762.411.740.790
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.496.138.801.296	3.654.794.506.950
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(106.784.367.950)	(43.527.406.840)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>12.218.764.105.774</b>	<b>12.330.243.270.680</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.218.764.105.774	12.330.243.270.680
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>442.590.597.564</b>	<b>322.984.215.327</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.824.003.449	61.178.577.357
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	311.851.864.183	207.965.514.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	70.843.076.413	53.764.932.028
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		71.653.519	75.191.877



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.404.776.571.144</b>	<b>7.232.432.899.384</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.532.184.242.645</b>	<b>820.573.700.263</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	880.573.000.000	148.423.703.957
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	651.611.242.645	672.149.996.306
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>448.814.409.474</b>	<b>365.388.358.290</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	448.586.845.821	365.333.606.633
222	Nguyên giá		858.795.231.647	722.494.036.438
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(410.208.385.826)	(357.160.429.805)
227	2. Tài sản cố định vô hình		227.563.653	54.751.657
228	Nguyên giá		634.415.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(406.851.847)	(393.423.843)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>1.200.985.590.890</b>	<b>167.567.010.562</b>
231	1. Nguyên giá		1.365.091.011.077	255.584.291.494
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(164.105.420.187)	(88.017.280.932)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>426.520.879.465</b>	<b>1.169.797.985.814</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		426.520.879.465	1.169.797.985.814
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.776.843.987.601</b>	<b>4.697.431.764.453</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	4.378.361.952.386	4.323.949.729.238
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	424.500.200.000	399.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(26.018.164.785)	(26.018.164.785)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>19.427.461.069</b>	<b>11.674.080.002</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	19.427.461.069	10.398.267.573
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	-	1.275.812.429
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>33.434.220.275.901</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

08/03  
 VGT  
 NHH  
 & VC  
 TNA  
 HAN  
 NỘI  
 CT

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.213.347.571.485</b>	<b>17.060.993.904.926</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.578.776.212.862</b>	<b>10.684.165.020.680</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	436.132.958.547	453.108.410.168
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	552.908.614.849	877.928.026.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	364.649.564.762	145.333.576.572
314	4. Phải trả người lao động		105.001.135	105.757.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.823.639.404.557	1.418.514.234.584
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.218.898.453	1.069.455.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.055.809.343.520	3.829.774.766.541
320	8. Vay ngắn hạn	20	337.323.250.730	3.951.376.578.333
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.989.176.309	6.954.216.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.634.571.358.623</b>	<b>6.376.828.884.246</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	2.149.400.351.677	1.760.346.557.414
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.281.241.388	4.408.865.613
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	27.417.079.156	18.427.188.430
338	4. Vay dài hạn	20	3.322.049.863.699	3.687.089.342.314
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	1.130.470.854.741	905.604.962.513
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.220.872.704.416</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>20.220.872.704.416</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	7.754.163.743.041	5.646.308.490.449
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.723.464.382.722	4.119.957.410.625
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.030.699.360.319	1.526.351.079.824
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.044.908.107.552	1.777.409.947.814
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>33.434.220.275.901</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

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 HỢP NHẤT**  
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	23.1	5.858.772.665.527	1.397.476.163.499
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(240.297.318.000)	(447.210.000.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	5.618.475.347.527	950.266.163.499
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.923.081.056.083)	(684.515.319.313)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.695.394.291.444	265.750.844.186
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	426.075.898.488	339.652.334.340
22	7. Chi phí tài chính	25	(426.206.938.934)	(595.404.542.981)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(379.668.497.960)	(522.875.219.589)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	15.1	(8.087.776.852)	2.186.822.799.809
25	9. Chi phí bán hàng	26	(354.412.075.024)	(45.914.808.918)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(458.380.732.970)	(464.460.343.994)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.874.382.666.152	1.686.446.282.442
31	12. Thu nhập khác	27	22.300.987.274	21.329.080.350
32	13. Chi phí khác		(5.523.841.955)	(11.190.277.098)
40	14. Lợi nhuận khác		16.777.145.319	10.138.803.252
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.891.159.811.471	1.696.585.085.694
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(420.014.694.484)	(150.202.907.959)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(226.141.704.657)	30.146.862.792
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.245.003.412.330	1.576.529.040.527
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.030.699.360.319	1.526.351.079.824
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		214.304.052.011	50.177.960.703
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.646	1.993
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.646	1.993

  
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 HỢP NHẤT  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.891.159.811.471</b>	<b>1.696.585.085.694</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		132.516.494.010	76.156.349.325
03	Các khoản dự phòng		62.504.614.540	34.158.244.175
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(414.654.731.827)	(2.527.061.223.118)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	422.301.039.136	580.086.440.952
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.093.827.227.330</b>	<b>(140.075.102.972)</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		562.611.677.734	(1.510.937.176.511)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		396.098.684.083	(815.005.324.059)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(535.414.571.199)	1.886.534.707.773
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(7.693.176.400)	23.823.655.326
14	Tiền lãi vay đã trả		(314.511.314.743)	(489.747.029.912)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(192.562.670.798)	(172.152.495.773)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.002.355.856.007</b>	<b>(1.217.558.766.128)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.251.432.310.212)	(274.486.604.790)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	590.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.413.720.227.680)	(2.998.289.485.397)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.637.443.784.418	2.949.996.617.187
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.752.587.801)	(665.969.230.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.173.996.251.422	243.880.217.500
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.198.408.838	221.052.868.860
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>152.733.318.985</b>	<b>(523.224.707.549)</b>

KINH BẮC  
 VIỆT  
 CHI  
 HÃ  
 V KIẾ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		130.350.000.000	334.718.570.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.068.253.400.231	1.992.468.191.731
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.065.178.747.626)	(1.465.573.308.799)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(130.358.775.000)	(158.860.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		<b>(3.996.934.122.395)</b>	<b>861.454.592.932</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>(841.844.947.403)</b>	<b>(879.328.880.745)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>1.683.149.405.060</b>	<b>2.562.478.285.805</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	<b>5</b>	<b>841.304.457.657</b>	<b>1.683.149.405.060</b>

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 HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 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, 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 Tập đoàn cho hoạt động khu công nghiệp, hoạt động bất động sản trên 12 tháng 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
<b>I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	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 Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
<b>I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)</b>					
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
<b>II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp</b>					
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	Ấp 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 vôi 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 HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa bất động sản đến điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

020  
 ERA  
 V  
 CT  
 IN K



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5. Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

517  
CQ  
TA  
KT  
NF  
TN  
M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà xưởng	6 - 10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	36 - 44 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

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

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

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

**3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

*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*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất khu công nghiệp được ghi nhận khi Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu 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 HỢP NHẤT (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 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 Tập đoàn được xác lập.

**3.19 Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng trên đất và chuyển nhượng bất động sản**

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

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.21 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn 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.

**3.23 Các bên liên quan**

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

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

**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**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	12.476.350.366	11.502.517.483
Tiền gửi ngân hàng	302.360.990.412	1.390.008.406.183
Các khoản tương đương tiền (*)	526.467.116.879	281.638.481.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>841.304.457.657</b>	<b>1.683.149.405.060</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các Ngân hàng Thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 3,1%/năm đến 3,6%/năm (năm 2022: 4,6% đến 6%/năm).

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(5.473.797.949)</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(6.226.144.519)</b>

(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 khoản tiền gửi tại các Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6%/năm (năm 2022: 4,7 – 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	265.468.766.872	561.147.275.200
Công ty Sản xuất thép Úc SSE	90.367.087.300	90.367.087.300
Tập đoàn Công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội	30.096.000.000	-
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh	-	22.510.489.604
Các khoản phải thu khách hàng khác	229.112.472.509	283.671.880.661
Các khoản phải thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	198.399.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.242.726.081</b>	<b>957.696.732.765</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	106.284.367.950	43.027.406.840

**7.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.598.529.493.590	1.527.466.518.915
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.247.907.089.163	1.531.154.412.162
Trung tâm Phát triển Quý đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	236.040.672.296	198.943.021.796
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	40.386.600.000	29.650.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi	17.756.702.523	21.071.084.665
Các khoản trả trước cho người bán khác	131.205.134.863	255.137.038.667
Các khoản trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.268.995.600	1.104.294.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.273.094.688.035</b>	<b>3.564.526.371.175</b>

- (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 bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án đang thực hiện của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.

**7.3 Nợ xấu**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	106.284.367.950	-	106.284.367.950	63.256.961.110
Công ty Sản xuất Thép Úc SSE	90.367.087.300	-	90.367.087.300	63.256.961.110
Công ty Cổ phần Lâm Thịnh	9.083.300.000	-	9.083.300.000	-
Công ty Cổ phần Việt Nhật	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	-	500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.784.367.950</b>	<b>-</b>	<b>106.784.367.950</b>	<b>63.256.961.110</b>



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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn- Bình Định	260.000.000.000	390.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận	127.259.178.081	127.259.178.083
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc Bà Bùi Xuân Quỳnh	119.218.000.000	507.891.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa	110.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	105.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	97.965.579.452	89.096.568.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	81.725.952.708	130.540.525.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang	72.800.000.000	72.800.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	66.400.000.000	75.400.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	58.052.000.000	54.052.000.000
Phải thu về cho vay các công ty khác	-	210.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	187.623.579.563	174.959.769.364
	<u>1.098.813.743.076</u>	<u>930.412.699.119</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.384.858.032.880</u></b>	<b><u>2.762.411.740.790</u></b>
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	356.273.000.000	23.400.000.000
Các bên khác	300.000.000	300.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>524.000.000.000</u>	<u>124.723.703.957</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>880.573.000.000</u></b>	<b><u>148.423.703.957</u></b>

Các khoản cho vay ngắn hạn sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới và hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 12%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn sẽ đáo hạn từ tháng 1 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025 và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 12,5%/năm.

Các khoản cho vay này có tài sản đảm bảo là các cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho nhân viên (i)	1.593.632.703.242	-	1.579.570.462.595	-
- Bà Nguyễn Thị Yến	44.081.470.000	-	112.740.200.000	-
- Ông Mai Nho Tường	950.083.207.867	-	954.944.009.673	-
- Ông Phan Minh Toàn Thư	199.974.460.129	-	109.343.667.991	-
- Các đối tượng khác	399.493.565.246	-	402.542.584.931	-
Phải thu về lãi cho vay	328.634.519.716	-	150.631.910.842	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	238.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	200.000.000.000	-	-	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (iv)	32.093.100.000	-	51.267.000.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (v)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (vi)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	242.049.763.870	-
Phải thu khác	252.569.222.940	-	154.967.222.147	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	818.918.126.994	-	1.144.017.019.092	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.496.138.801.296</b>	<b>-</b>	<b>3.654.794.506.950</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (vii)	394.419.327.038	-	175.151.127.545	-
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	183.665.189.040	-	383.665.189.040	-
Phải thu dài hạn khác	15.217.411.499	-	104.761.337.200	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	58.309.315.068	-	8.572.342.521	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>651.611.242.645</b>	<b>-</b>	<b>672.149.996.306</b>	<b>-</b>

- (i) Đây chủ yếu bao gồm các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên của các công ty để thực hiện các hoạt động đền bù, thu hồi đất tại các khu công nghiệp của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê lại đất tại các nhà xưởng, nhà văn phòng tại các khu công nghiệp Quế Võ, Trảng Duệ.
- (iii) Bao gồm các khoản góp vốn của các công ty con của Tập đoàn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào các dự án Cụm Công nghiệp Phước Vĩnh Đông 1, xã Phước Vĩnh Đông 1, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và các dự án đầu tư tiềm năng khác.
- (iv) Đây là khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An về việc thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4, Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và Dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
- (v) 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 và Tổng Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân 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.

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

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

- (vi) 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
- (vii) 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.

**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 công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	8.171.350.949.273	-	7.841.171.755.280	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.113.431.771.966	-	1.107.252.456.826	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	928.319.771.966	-	1.174.564.856.717	-
Dự án nhà ở xã hội thị trấn Nền	659.938.099.539	-	348.588.852.980	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	635.931.308.736	-	1.001.910.372.476	-
Dự án Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	264.179.021.446	-	355.937.318.898	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	38.947.102.646	-	306.349.463.041	-
Các dự án khác	406.666.080.202	-	194.468.194.462	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.218.764.105.774</b>	<b>-</b>	<b>12.330.243.270.680</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 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 do Tập đoàn phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

- (i) Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 24 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty Trảng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”) và Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Trảng Cát, Công ty và PVcombank (“Thỏa thuận cơ cấu nợ”), Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý sử dụng Dự án Trảng Cát làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang - một công ty con của Công ty, và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank.

Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên, 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 (xem Thuyết minh số 32.4).

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 297,7 tỷ VND (năm 2022: 285,8 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 của Tập đoàn.

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi 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	642.321.102	1.996.895.010
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.824.003.449</b>	<b>61.178.577.357</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	5.337.987.165	3.368.794.926
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.089.473.904	7.029.472.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.427.461.069</b>	<b>10.398.267.573</b>

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

B09-DN/HN

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

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	462.126.967.930	89.951.123.476	133.850.627.841	35.098.708.101	1.466.609.090	722.494.036.438
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	95.947.128.055	272.582.300	-	2.859.536.373	-	99.079.246.728
- Mua trong năm	547.907.273	36.363.636	40.182.119.026	650.190.000	-	41.416.579.935
- Thanh lý trong năm	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
- Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(1.151.263.636)	-	(109.000.000)	(1.260.263.636)
Số cuối năm	558.622.003.258	90.260.069.412	169.947.115.413	38.608.434.474	1.357.609.090	858.795.231.647
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	76.909.646.356	4.956.276.507	22.524.116.504	6.383.739.307	1.254.381.818	112.028.160.492
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	231.329.577.634	45.122.700.422	61.632.102.254	17.774.504.911	1.301.544.584	357.160.429.805
- Khấu hao trong năm	29.039.742.484	7.298.069.366	15.498.050.697	4.556.620.666	22.443.538	56.414.926.751
- Thanh lý trong năm	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
- Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(431.723.880)	-	(879.032)	(432.602.912)
Số cuối năm	260.369.320.118	52.420.769.788	73.764.061.253	22.331.125.577	1.323.109.090	410.208.385.826
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	230.797.390.296	44.828.423.054	72.218.525.587	17.324.203.190	165.064.506	365.333.606.633
Số cuối năm	298.252.683.140	37.839.299.624	96.183.054.160	16.277.308.897	34.500.000	448.586.845.821

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

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

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	255.584.291.494
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.828.089.964
- Mua trong năm	1.102.678.629.619
Số cuối năm	1.365.091.011.077
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	88.017.280.932
- Khấu hao trong năm	76.088.139.255
Số cuối năm	164.105.420.187
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	167.567.010.562
Số cuối năm	1.200.985.590.890

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn 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.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (i)	123.910.333.440	110.470.318.853
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.455.116.818	106.555.116.818
Nhà máy nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	50.147.380.730	58.361.116.901
Dự án nhà máy Chế tạo Quảng Yên	41.559.184.000	41.559.184.000
Dự án tại 84A Hùng Vương, Đà Nẵng	-	744.491.019.748
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	104.448.864.477	108.361.229.494
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>426.520.879.465</b>	<b>1.169.797.985.814</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Thuyết minh số	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	4.378.361.952.386	4.323.949.729.238
Đầu tư dài hạn khác	15.2	424.500.200.000	399.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(26.018.164.785)	(26.018.164.785)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.776.843.987.601</u></b>	<b><u>4.697.431.764.453</u></b>

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

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Tỷ lệ lợi ích	Số cuối năm		Tỷ lệ lợi ích	Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(i)	48,00%	9.600.000	2.248.019.279.249	48,00%	9.600.000	2.262.267.245.329
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(ii)	35,49%	54.000.000	935.130.550.379	35,35%	54.000.000	936.921.973.761
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	(iii)	22,72%	32.985.000	582.346.057.835	22,02%	32.985.000	582.766.458.507
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iv)	21,48%	31.793.846	434.528.942.308	21,48%	31.793.846	425.484.008.289
Công ty TNHH Saigontel Long An	(v)	22,32%	-	173.739.526.484	21,63%	-	111.912.447.221
Công ty Cổ phần Scanviwood	(vi)	34%	1.077.528	4.597.596.131	34%	1.077.528	4.597.596.131
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>4.378.361.952.386</u></b>			<b><u>4.323.949.729.238</u></b>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0400503777 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.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các công ty liên kết (tiếp theo)**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2 đã hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0311757628 thay đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 3 năm 2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn 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.

*(v) Công ty TNHH Saigontel Long An*

Công ty TNHH Saigontel Long An được đăng ký thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1101977241 thay đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 6 năm 2023 với mức vốn điều lệ là 700 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, Long An.

*(vi) Công ty Cổ phần Scanviwood*

Công ty Cổ phần Scanviwood được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 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.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 các công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigonfel Long An	Công ty Cổ phần Scanwood	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>							
Số đầu năm	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	582.461.891.074	112.500.000.000	7.204.600.000	1.921.166.491.074
Tăng trong năm	-	-	-	-	62.500.000.000	-	62.500.000.000
Số cuối năm	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	1.983.666.491.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>							
Số đầu năm	2.166.267.245.329	(233.541.493)	396.921.973.761	3.249.843.601	(587.552.779)	(2.607.003.869)	2.563.010.964.550
Phần chia lợi nhuận/(lỗ)	(14.247.966.080)	(420.400.672)	(1.791.423.382)	9.044.934.019	(672.920.737)	-	(8.087.776.852)
Số cuối năm	2.152.019.279.249	(653.942.165)	395.130.550.379	12.294.777.620	(1.260.473.516)	(2.607.003.869)	2.554.923.187.698
<b>Lợi thế thương mại đã phân bổ:</b>							
Số đầu năm	-	-	-	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386
Số cuối năm	-	-	-	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	2.262.267.245.329	582.766.458.507	936.921.973.761	425.484.008.289	111.912.447.221	4.597.596.131	4.323.949.729.238
Số cuối năm	2.248.019.279.249	582.346.057.835	935.130.550.379	434.528.942.308	173.739.526.484	4.597.596.131	4.378.361.952.386

Đơn vị tính: VND

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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 dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ 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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>424.500.200.000</b>			<b>399.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(26.018.164.785)			(26.018.164.785)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>398.482.035.215</b>			<b>373.482.035.215</b>

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

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

**16. PHẢI TRẢ CHO 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 Licogi 13	206.176.295.579	131.640.306.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	57.752.552.863	59.520.145.667
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	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
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ XNK Khoáng sản Bảo Nam	-	90.232.971.550
Các nhà cung cấp khác	150.655.690.089	137.014.174.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>436.132.958.547</u></b>	<b><u>453.108.410.168</u></b>

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án nhà ở xã hội thị trấn Nénh	404.590.504.937	-
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	57.394.622.400	57.394.622.400
Khách hàng trả trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Tân Phú Trung	56.287.223.590	298.628.161.075
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	7.085.616.293	143.940.711.473
Khách hàng trả trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	-	313.236.000.000
Các đối tượng khác	27.550.647.629	64.728.531.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>552.908.614.849</u></b>	<b><u>877.928.026.040</u></b>

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

B09-DN/HN

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

## 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	29.863.996.010	45.115.096.246	(74.979.092.256)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	107.889.276.026	413.514.558.814	(169.205.435.718)	352.198.399.122
Thuế thu nhập cá nhân	1.646.477.129	35.840.568.467	(31.163.904.399)	6.323.141.197
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	5.933.827.407	31.361.698.535	(31.167.501.499)	6.128.024.443
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.333.576.572</b>	<b>525.831.922.062</b>	<b>(306.515.933.872)</b>	<b>364.649.564.762</b>
	Số cuối năm			
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	207.965.514.065	458.635.448.097	(354.749.097.979)	311.851.864.183
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	50.121.610.808	23.357.235.080	(6.500.135.670)	66.978.710.218
Thuế khác	3.643.321.220	221.044.975	-	3.864.366.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.730.446.093</b>	<b>482.213.728.152</b>	<b>(361.249.233.649)</b>	<b>382.694.940.596</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với bất động sản đã chuyển nhượng	1.695.526.951.918	1.296.359.898.602
Tiền thuê đất trích trước của các khu công nghiệp	75.395.563.222	40.889.509.387
Chi phí lãi vay phải trả	17.558.752.691	50.367.835.542
Các chi phí phải trả khác	34.604.257.003	25.813.300.376
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	553.879.723	5.083.690.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.823.639.404.557</u></b>	<b><u>1.418.514.234.584</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	2.149.400.351.677	1.760.346.557.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.149.400.351.677</u></b>	<b><u>1.760.346.557.414</u></b>

(\*) Đây là lãi vay 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 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
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)	978.860.518.170	656.554.174.445
Đặt cọc ngắn hạn khác (iii)	77.593.990.500	844.778.656.001
Phải trả cổ tức	72.506.997.950	202.865.772.950
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh	4.100.000.000	34.100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	68.621.123.521	243.785.908.704
Các khoản phải trả khác là bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	1.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.055.809.343.520</u></b>	<b><u>3.829.774.766.541</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc dài hạn khác (iii)	27.417.079.156	18.427.188.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.417.079.156</u></b>	<b><u>18.427.188.430</u></b>

(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 số tiền khách hàng đặt cọc để nhận chuyển nhượng tại các dự án bất động sản của Tập đoàn.

(iii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc dài hạn thuê đất và cơ sở hạ tầng tại các dự án khu công nghiệp của Tập đoàn.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	644.498.712.174	644.498.712.174	108.243.250.730	(634.498.712.174)	118.243.250.730	118.243.250.730		
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 các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	150.300.000.000	150.300.000.000	-	(120.300.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	273.880.000.000	273.880.000.000	37.030.000.000	(121.830.000.000)	189.080.000.000	189.080.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.951.376.578.333</b>	<b>3.951.376.578.333</b>	<b>1.162.575.384.571</b>	<b>(4.776.628.712.174)</b>	<b>337.323.250.730</b>	<b>337.323.250.730</b>		
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	2.712.419.749.648	2.712.419.749.648	872.834.279.184	(271.704.165.133)	3.313.549.863.699	3.313.549.863.699		
Trái phiếu phát hành	974.669.592.666	974.669.592.666	25.330.407.334	(1.000.000.000.000)	-	-		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.2)	-	-	8.500.000.000	-	8.500.000.000	8.500.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.687.089.342.314</b>	<b>3.687.089.342.314</b>	<b>906.664.686.518</b>	<b>(1.271.704.165.133)</b>	<b>3.322.049.863.699</b>	<b>3.322.049.863.699</b>		



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

B09-DN/HN

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

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam	2.194.700.000.000	13%/năm	Tối đa 10 năm từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2020.	Các tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát như được trình bày tại Thuyết minh số 10.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	546.000.000.000	10,5%/năm - 11,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 6 năm 2031. Thời gian ân hạn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả hàng quý.	Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án mua nhà xưởng cho thuê với Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai), các tài khoản, các quyền tài sản, các động sản và các quyền theo hợp đồng của bên Vay thuộc dự án đầu tư mua nhà xưởng cho thuê của Bên Thế Chấp.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	289.841.566.749	14%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 15 tháng 12 năm 2027.	Khoản vay được thế chấp bởi 5 lô chung cư thuộc dự án Trảng Duệ đang được phát triển bởi Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng, công ty con của Công ty.
	30.522.379.423	14%/năm	Khoản vay có thời hạn 60 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 7 tháng 8 năm 2028.	- Các quyền tài sản của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng phát sinh, động sản hình thành tại dự án KCN Trảng Duệ - Giai đoạn 1 từ các HĐ cho thuê, HĐ bảo hiểm và các HĐ khác liên quan đến việc khai thác, kinh doanh dự án - Tài sản gắn liền với thửa đất CC1 thuộc dự án Trung tâm điều hành KCN Trảng Duệ, giai đoạn 2 bao gồm: Nhà kho dịch vụ logistic, nhà bảo vệ, bể ngầm...
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	100.000.000.000	10,8%/năm	Gốc vay đáo hạn lần cuối ngày 22 tháng 12 năm 2028. Lãi vay được thanh toán 1 tháng 1 lần vào ngày 25.	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Khu Công nghiệp Quang Châu mở rộng 90ha.
	17.000.000.000	10,8%/năm	Gốc vay đáo hạn lần cuối ngày 21 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được thanh toán 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Các khoản thu từ việc kinh doanh Nhà máy nước thải giai đoạn 3 của Khu Công nghiệp Quang Châu.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	97.623.400.834	6,5%/năm	Khoản vay có thời hạn 72 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý.	Khoản vay được thế chấp bởi 1.447 căn hộ có giá trị định giá 700 tỷ đồng tại dự án Nhà ở xã hội Nénh Bắc Giang.

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

B09-DN/HN

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

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quê 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 đồng 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 – Hạ 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, đồng 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 19.000 m <sup>3</sup> tại khu Nam Sơn – Hạ Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000 m <sup>3</sup> .
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	67.754.003.900	10%/năm – 11,3%/năm	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả hàng tháng.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị DVTM và nhà ở công nhân Trang Duệ.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.431.793.114.429</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	118.243.250.730			
Vay dài hạn	3.313.549.863.699			

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

B09-DN/HN

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

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.2 Vay các đối tượng khác

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

Vay ngắn hạn	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland Ông Đỗ Anh Dũng	93.350.000.000 50.000.000.000	1%/năm Không có lãi suất	Kỳ hạn 12 tháng, gốc vay đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 8 năm 2024. Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này
Đặng Hải Triều Bà Đào Thị Yến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Evergreen	25.000.000.000 10.830.000.000 3.000.000.000 6.900.000.000	1%/năm 1%/năm 2,5%/năm 1%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 27 tháng 1 năm 2024 Khoản vay đáo hạn ngày 9 tháng 8 năm 2024. Đáo hạn ngày 30 tháng 1 năm 2024. Khoản vay đáo hạn ngày 9 tháng 8 năm 2024.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.080.000.000</b>		
<b>Vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Kum-Ba	8.500.000.000	6,5%/năm	Đáo hạn ngày 17 tháng 2 năm 2025.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.500.000.000</b>		



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

B09a-DN/HN

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

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tính 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	5.757.111.670.000	3.397.344.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	5.411.370.039.775	2.365.638.497.961	16.569.221.681.559
- Phát hành cổ phiếu quỹ	-	(29.748.080.000)	364.466.650.000	-	-	-	334.718.570.000
- Tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)	-	-	(1.294.869.140.000)	-	-
- Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	-	-	-	-	3.456.510.850	(453.456.510.850)	(450.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.526.351.079.824	50.177.960.703	1.576.529.040.527
- Cổ tức/lợi nhuận được chia công bố	-	-	-	-	-	(184.950.000.000)	(184.950.000.000)
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	-	2.223.693.823	5.646.308.490.449	1.777.409.947.814	17.845.519.292.086
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	-	2.223.693.823	5.646.308.490.449	1.777.409.947.814	17.845.519.292.086
- Tăng vốn tại công ty con (*)	-	-	-	-	77.155.892.273	53.194.107.727	130.350.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.030.699.360.319	214.304.052.011	2.245.003.412.330
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	-	2.223.693.823	7.754.163.743.041	2.044.908.107.552	20.220.872.704.416

(\*) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng, một công ty con của Tập đoàn, đã hoàn tất thủ tục tăng vốn thông qua phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn tại các công ty con này thay đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

B09a-DN/HN

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

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	1.918.935.920.000
	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>
Số cuối năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số lượng (cổ phiếu)	Số lượng (cổ phiếu)
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>767.604.759</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>767.604.759</b>	<b>767.604.759</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>767.604.759</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

**22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.777.409.947.814	2.365.638.497.961
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	214.304.052.011	50.177.960.703
Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	53.194.107.727	(453.456.510.850)
Chia cổ tức	-	(184.950.000.000)
	<u>2.044.908.107.552</u>	<u>1.777.409.947.814</u>
Số cuối năm		



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

**23. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.858.772.665.527</b>	<b>1.397.476.163.499</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	5.221.101.303.559	656.976.889.589
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	386.378.759.489	336.980.200.531
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	145.336.233.847	50.186.369.546
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	104.813.518.632	353.332.703.833
Doanh thu khác	1.142.850.000	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu (**)</b>	<b>(240.297.318.000)</b>	<b>(447.210.000.000)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.618.475.347.527</b>	<b>950.266.163.499</b>

(\*) Trong năm, Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn cho năm nay là như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Năm nay		Năm trước	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.618.475.347.527	699.280.623.865	950.266.163.499	751.525.267.244
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	5.221.101.303.559	60.321.964.431	656.976.889.589	15.462.173.233
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.923.081.056.083)	(301.104.852.916)	(684.515.319.313)	(357.805.568.857)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.695.394.291.444</b>	<b>398.175.770.949</b>	<b>265.750.844.186</b>	<b>393.719.698.387</b>

(\*\*) Trong năm, Tập đoàn ghi nhận giảm trừ doanh thu liên quan đến việc nhận lại các lô đất, nhà xưởng đã chuyển nhượng trước đây tại Khu Công nghiệp Quang Châu.

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

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	313.707.644.041	339.647.514.218
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (*)	108.580.319.184	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.787.935.263	4.820.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>426.075.898.488</b>	<b>339.652.334.340</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	1.694.370.243.842	344.538.062.465
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	177.689.943.853	164.395.475.051
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	76.556.369.235	22.944.824.689
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	66.931.999.873	152.636.957.108
Giá vốn khác	131.387.741	-
Điều chỉnh giá vốn liên quan đến giảm trừ doanh thu	(92.598.888.461)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.923.081.056.083</b>	<b>684.515.319.313</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	379.668.497.960	522.875.219.589
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	42.632.541.176	57.211.221.363
	(752.346.570)	7.048.117.985
Chi phí tài chính khác	4.658.246.368	8.269.984.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>426.206.938.934</b>	<b>595.404.542.981</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Phí dịch vụ tư vấn	334.397.016.452	33.314.251.443
Chi phí nhân viên bán hàng	9.813.600.238	5.027.249.643
Khác	10.201.458.334	7.573.307.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>354.412.075.024</b>	<b>45.914.808.918</b>

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	197.986.428.287	156.605.916.959
Chi phí dự phòng	63.256.961.110	27.110.126.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.860.045.509	109.945.309.269
Chi phí tài trợ	51.229.402.768	72.763.587.168
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.618.462.556	17.590.267.872
Khác	59.429.432.740	80.445.136.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>458.380.732.970</b>	<b>464.460.343.994</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.732.000.000	-
Thanh lý tài sản cố định	454.545.454	590.909.091
Phạt vi phạm hợp đồng	74.221.123	5.045.781.866
Thu nhập khác	1.040.220.697	15.692.389.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.300.987.274</b>	<b>21.329.080.350</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	1.756.023.972.613	1.509.419.866.892
Chi phí nhân công	207.800.028.525	161.633.166.602
Chi phí khấu hao tài sản cố định	132.516.494.010	76.156.349.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	393.607.061.961	140.759.560.712
Chi phí khác	186.767.254.952	190.392.157.725
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.676.714.812.061</b>	<b>2.078.361.101.256</b>

3008  
RNST  
VIỆT  
CHI MI  
HÀ A  
IEM

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho năm nay là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho năm nay là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2012 đến 2015 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho năm nay là 10% và được miễn giảm 50%.

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	420.014.694.484	150.202.907.959
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>226.141.704.657</u>	<u>(30.146.862.792)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>646.156.399.141</u></b>	<b><u>120.056.045.167</u></b>

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.891.159.811.471	1.696.585.085.694
Thuế TNDN theo các thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	617.323.255.336	(86.029.382.705)
<i>Trong đó:</i>		
Thuế suất 5% của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đang trong thời gian ưu đãi	1.189.892.285	1.252.765.021
Thuế suất 10% của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đang trong thời gian ưu đãi	4.056.143.039	2.250.712.027
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	612.077.220.012	(89.532.859.753)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	41.696.465.663	22.984.378.277
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	61.751.053.307	48.467.311.588
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế	319.297.580	134.633.738.007
Lỗ các năm trước chuyển sang	(20.575.095.525)	-
Lãi vay không được trừ các năm trước chuyển sang kỳ này	(54.358.577.220)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>646.156.399.141</u></b>	<b><u>120.056.045.167</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm nay	-	1.275.812.429	1.275.812.429	(1.275.812.429)
	<b>-</b>	<b>1.275.812.429</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	93.972.689.562	109.109.639.473	(15.136.949.911)	(15.562.780.038)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	457.334.950	457.334.950	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp theo thời gian	1.036.040.830.229	796.037.988.090	240.002.842.139	(13.308.270.325)
	<b>1.130.470.854.741</b>	<b>905.604.962.513</b>		
<b>Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>226.141.704.657</b>	<b>(30.146.862.792)</b>



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

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

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

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VND
						Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023
2019	2024	(i)	59.196.831.283	(53.548.750.843)	-	5.648.080.440
2020	2025	(i)	14.603.713.647	-	-	14.603.713.647
2021	2026	(i)	11.685.927.293	-	-	11.685.927.293
2022	2027	(i)	673.168.690.033	(177.220.401.779)	-	495.948.288.254
2023	2028	(i)	1.596.487.899	-	-	1.596.487.899
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>760.251.650.155</b>	<b>(230.769.152.622)</b>	<b>-</b>	<b>529.482.497.533</b>

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

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

**Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Tập đoàn 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, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

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	Đơn vị tính: VND
						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)	267.036.726.910	-	-	267.036.726.910
2023	2028	(i)	308.755.266.535	-	-	308.755.266.535
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.077.764.223.364</b>	<b>(102.875.477.624)</b>	<b>-</b>	<b>974.888.745.740</b>

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

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

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn và các bên liên quan khác có giao dịch với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Thu hồi gốc cho vay	10.000.000.000	80.000.000.000
	Cho vay	10.000.000.000	-
	Lãi cho vay	342.465.754	6.849.315.068
Công ty TNHH Saigontel Long An	Góp vốn	62.500.000.000	-
	Cho vay	37.417.340.000	104.500.000.000
	Lãi cho vay	6.187.543.661	5.195.527.970
	Thanh toán lãi vay	2.142.123.282	-
	Lãi vay phải trả	104.794.521	1.124.999.994
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi cho vay	170.000.000	169.068.493
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay	18.432.563.092	11.139.960.354
	Cho vay	5.000.000.000	100.000.000.000
	Lãi vay phải trả	-	936.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi đi vay	-	36.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Thu hồi gốc hợp tác kinh doanh	590.000.000.000	-
	Cho vay	423.000.000.000	420.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	400.000.000.000	-
	Phí hợp tác kinh doanh phải thu	20.732.000.000	-
	Lãi hợp tác kinh doanh đã nhận	17.178.082.000	-
	Lãi vay phải thu	12.049.607.306	1.769.863.012
	Nhận lãi cho vay	266.301.370	-
	Thanh toán gốc vay	-	94.264.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay	702.183.703.957	224.292.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	199.923.703.957	1.190.796.805.637
	Lãi vay phải thu	28.929.705.784	37.145.710.657
	Nhận lãi cho vay	1.564.531.507	-
	Trả gốc vay	-	19.000.000.000
Lãi vay nhập gốc	-	1.700.000.001	
Ông Đặng Thành Tâm	Thu hồi tạm ứng	-	407.000.000.000
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	39.233.721.301	26.442.232.606
	Thu hồi tạm ứng	226.468.181	75.138.800
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	4.838.000.000	83.195.336.500
	Thu hồi tạm ứng	-	83.000.000.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Thu hồi tạm ứng	-	4.890.000.000

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

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

Số dư các khoản phải thu cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có tài sản đảm bảo, số dư các khoản phải trả, vay và 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 ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

**30. 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 các bên liên quan như sau:

			<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>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	198.399.400	-	
		<b>198.399.400</b>	<b>-</b>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i></b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Ứng trước phí dịch vụ	1.268.995.600	1.104.294.970	
		<b>1.268.995.600</b>	<b>1.104.294.970</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (i)	Cho vay ngắn hạn	678.131.813.181	490.148.109.224	
Công ty TNHH Saigontel Long An (ii)	Cho vay ngắn hạn	158.460.000.000	121.042.660.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (iii)	Cho vay ngắn hạn	143.000.000.000	120.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (iv)	Cho vay ngắn hạn	117.521.929.895	197.521.929.895	
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (v)	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000	1.700.000.000	
		<b>1.098.813.743.076</b>	<b>930.412.699.119</b>	
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (vi)	Cho vay dài hạn	439.000.000.000	124.723.703.957	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (vii)	Cho vay dài hạn	85.000.000.000	-	
		<b>524.000.000.000</b>	<b>124.723.703.957</b>	

- (i) Đây là các khoản cho vay với lãi suất từ 1%/năm đến 11%/năm, đáo hạn từ tháng 1 đến tháng 11 năm 2024.
- (ii) Đây là khoản cho vay với lãi suất 6%/năm, đáo hạn tháng 12 năm 2024.
- (iii) Đây là các khoản cho vay với lãi suất từ 8%/năm đến 12%/năm, đáo hạn tháng 12 năm 2024.
- (iv) Đây là các khoản cho vay với lãi suất 12%/năm, đáo hạn từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2024.
- (v) Đây là khoản cho vay với lãi suất 10%/năm, đáo hạn tháng 5 năm 2024.
- (vi) Đây là các khoản cho vay với lãi suất từ 5%/năm đến 10%/năm, đáo hạn tháng 10 năm 2025.
- (vii) Đây là khoản cho vay với lãi suất 11%/năm, đáo hạn tháng 5 năm 2025.

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

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

Các khoản cho vay này được thế chấp bằng cổ phần của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

			<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>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	541.760.677.500	347.147.077.500	
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	109.571.490.155	70.564.237.035	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu Góp vốn hợp tác kinh doanh	63.688.204.329 41.711.068.493	69.339.006.072 40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Lãi vay phải thu Góp vốn hợp tác kinh doanh (i)	20.024.767.120 14.732.000.000	9.247.488.581 584.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	11.723.345.364	12.558.179.532	
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải thu	11.577.059.611	5.389.515.950	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820	
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi vay phải thu	353.972.602	183.972.602	
Ông Lê Minh Hà	Tạm ứng	-	1.852.000.000	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	176.330.000	136.330.000	
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000	
		<b>818.918.126.994</b>	<b>1.144.017.019.092</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	39.041.095.890	8.572.342.521	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	19.268.219.178	-	
		<b>58.309.315.068</b>	<b>8.572.342.521</b>	
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Hạ Tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	553.879.723	517.879.723	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải trả	-	2.528.482.193	
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải trả	-	2.037.328.761	
		<b>553.879.723</b>	<b>5.083.690.677</b>	

(i) Đây là khoản lãi phải thu của hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng, một công ty con của Công ty, để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Hợp đồng hợp tác đầu tư này đã được thanh lý trong năm 2023.

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

**30. 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 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>	
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</i></b>				
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	-	1.600.000.000	
		<u>-</u>	<u>1.600.000.000</u>	
<b><i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (i)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	
Công ty TNHH Saigontel Long An	Vay ngắn hạn	-	112.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	-	7.800.000.000	
		<u>30.000.000.000</u>	<u>150.300.000.000</u>	

(i) Đây là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2024.



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

B09-DN/HN

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

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

### Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Năm nay		Năm trước		Đơn vị tính: VND
		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	9.947.140.000
Huyền Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	100.000.000	-	111.111.111
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	100.000.000	-	100.000.000	-	100.000.000
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh Phạm Phúc Hiếu	Thành viên Hội đồng Quản trị Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	4.179.284.000	-	2.365.000.000	3.385.538.462
Nguyễn Mỹ Ngọc Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	2.736.242.000	-	1.665.001.000	2.308.616.923
Nguyễn Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc Trưởng Ban Kiểm soát	-	87.500.000	-	1.181.782.000	1.565.203.077
Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	234.056.000	50.000.000	202.459.000	263.128.235
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	50.000.000	-	55.555.556
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>550.000.000</b>	<b>18.361.874.000</b>	<b>550.000.000</b>	<b>11.981.243.000</b>	<b>17.891.848.920</b>
			<b>9.012.922.390</b>	<b>27.924.796.390</b>	<b>550.000.000</b>	<b>5.360.605.920</b>

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

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.030.699.360.319</b>	<b>1.526.351.079.824</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.030.699.360.319</b>	<b>1.526.351.079.824</b>
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>767.604.759</b>	<b>765.974.376</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>767.604.759</b>	<b>765.974.376</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.646	1.993
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.646	1.993

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

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

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

**32.1 Nợ tiềm tàng 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 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> và 1.907.651,8 m<sup>2</sup> 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.

Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("Công ty SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Tràng Duệ với tổng diện tích 1.541.648,7m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m<sup>2</sup> và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m<sup>2</sup> và đến năm 2057), hợp đồng số 212/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2014 (diện tích 95.911,5 m<sup>2</sup> và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m<sup>2</sup> và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty SHP. Theo đó, Công ty SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023, tháng 10 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13, số 212 và số 179 tương ứng nêu trên. Trong năm 2023, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 1.186.880,6 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tràng Duệ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty SHP vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cản trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Ngoài ra, Công ty cũng đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho thuê Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng. 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.

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

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

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

**32.1 Nợ tiềm tàng liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)**

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

Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m<sup>2</sup> (đến năm 2056). Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đến 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, Tập đoàn đã ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Tập đoàn 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.

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

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

- (i) Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 195 ha đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (đến 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.076.455 m<sup>2</sup>, trong đó, có 378.153 m<sup>2</sup> được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tới hết tháng 12/2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.
- (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 hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

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

**32.2 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn 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, Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 114,2 tỷ VND.

**32.3 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 là 74,52%.

**32.4 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*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 10, theo Thỏa thuận cơ cấu nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, 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 ngày 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.

**32.5 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP**

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu ("các Công ty EY") phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Phí soát xét và kiểm toán các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Tập đoàn trong năm	2.650.000.000	2.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.650.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>

**34. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

 _____ 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