

Số: 2108.1/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 08 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét** như sau:

- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét
- Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/8/2023 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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

Người được ủy quyền công bố thông tin

Phó Tổng Giám đốc


Phạm Phúc Hiếu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 55

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 là công ty kiểm toán cho Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 21 tháng 8 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11656910/66920756-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) được lập ngày 21 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.109.879.793.255	8.655.159.469.811
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	258.021.794.280	751.542.676.486
111	1. Tiền		248.459.577.201	745.993.044.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.562.217.079	5.549.631.902
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.442.294.770.329	2.441.801.461.721
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(5.764.122.559)	(6.226.144.519)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	585.700.431.519	585.669.144.871
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.532.494.179.232	3.185.819.648.225
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	65.373.916.614	157.184.537.150
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.006.187.689.670	1.093.640.586.764
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	89.596.568.334	367.596.568.334
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	378.669.985.264	1.574.731.936.627
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.738.665.847.483	2.122.949.476.109
141	1. Hàng tồn kho		1.738.665.847.483	2.122.949.476.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		138.403.201.931	153.046.207.270
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.296.093.479	59.181.682.347
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	79.107.108.452	91.670.798.662
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	2.193.726.261

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.585.246.121.116	14.071.912.557.999
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		902.845.507.501	1.802.266.508.635
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	128.178.000.000	437.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	774.667.507.501	1.364.966.508.635
220	II. Tài sản cố định		154.406.146.733	137.409.976.565
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	154.406.146.733	137.409.976.565
222	Nguyên giá		360.229.749.240	331.926.702.849
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(205.823.602.507)	(194.516.726.284)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	114.037.936.354	122.188.758.863
231	1. Nguyên giá		172.985.045.000	172.985.045.000
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(58.947.108.646)	(50.796.286.137)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	153.632.799.405	146.425.689.151
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		153.632.799.405	146.425.689.151
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	12.257.920.327.215	11.859.866.788.415
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	11.255.118.294.000	10.787.118.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	399.500.200.000	399.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(202.364.657.859)	(132.418.196.659)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.403.403.908	3.754.836.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.403.403.908	3.754.836.370
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		19.695.125.914.371	22.727.072.027.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.056.408.884.040	11.256.213.802.108
310	I. Nợ ngắn hạn		4.354.914.394.367	7.539.700.121.192
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	122.754.380.964	149.633.280.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.816.575.648	318.157.610.323
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	193.127.887.768	754.040.807
314	4. Phải trả người lao động		4.542.033	87.642.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	695.852.200.861	341.027.745.941
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.754.091.163	1.735.270.676
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.484.281.336.597	2.538.403.345.286
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	845.000.000.000	4.185.577.806.685
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		2.701.494.489.673	3.716.513.680.916
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.028.215.801.376	1.060.860.796.591
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.422.776.559	6.422.776.559
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.632.350.797.956	2.614.308.873.484
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	33.553.145.820	33.969.266.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.638.717.030.331	11.470.858.225.702
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	12.638.717.030.331	11.470.858.225.702
411	1. Vốn cổ phần		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	7.676.047.590.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	2.742.998.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.217.447.176.508	1.049.588.371.879
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.049.588.371.879	438.841.942.422
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		1.167.858.804.629	610.746.429.457
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		19.695.125.914.371	22.727.072.027.810

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.567.671.120.961	75.128.124.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.567.671.120.961	75.128.124.389
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(815.561.322.685)	(50.597.637.835)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.752.109.798.276	24.530.486.554
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	243.326.761.088	92.121.823.722
22	7. Chi phí tài chính	25	(364.136.201.598)	(335.200.048.192)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(251.275.738.644)	(290.762.196.189)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(165.089.978.832)	(3.835.703.840)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(100.026.814.854)	(70.162.877.718)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		1.366.183.564.080	(292.546.319.474)
31	11. Thu nhập khác		46.008	336.391.795
32	12. Chi phí khác		(3.500.002.979)	(19.536.629)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(3.499.956.971)	316.855.166
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		1.362.683.607.109	(292.229.464.308)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(195.240.922.980)	(416.120.500)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	416.120.500	416.120.500
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		1.167.858.804.629	(292.229.464.308)

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		1.362.683.607.109	(292.229.464.308)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	12,14	19.457.698.732	18.631.294.452
03	Các khoản dự phòng	25	69.484.439.240	12.972.890.764
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(243.326.761.088)	(89.665.397.358)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	293.908.279.821	320.815.580.023
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.502.207.263.814	(29.475.096.427)
09	Giảm các khoản phải thu		381.056.059.507	258.119.077.658
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		384.283.628.626	(114.862.397.866)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(28.636.864.645)	28.673.752.008
12	Giảm chi phí trả trước		1.237.021.330	2.621.993.507
14	Tiền lãi vay đã trả		(272.289.908.730)	(249.584.601.450)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(800.000.000)	(38.400.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.967.057.199.902	(142.907.272.570)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(57.152.960.247)	(47.181.750.551)
22	Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định		-	336.363.636
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(472.909.286.648)	(73.030.038.022)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		345.000.000.000	140.106.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(290.040.580.968)	(854.204.332.379)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.180.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.199.693.169.145	25.340.443.713
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.904.590.341.282	(808.633.313.603)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn		-	334.718.570.000
33	Tiền thu từ đi vay		974.196.161.601	880.473.906.850
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.339.364.584.991)	(1.011.400.461.645)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(1.350.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(4.365.168.423.390)	203.790.665.205
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(493.520.882.206)	(747.749.920.968)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		751.542.676.486	769.915.183.654
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	258.021.794.280	22.165.262.686


Lưu Phương Mai
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 21 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp (“KCN”), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là: 217 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 210).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 16 công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,82	Áp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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>
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95	93,93	Số 537, đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, Phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp					
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100	72,82	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang - Long An	100	88,96	489E Tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, 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	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, 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	Lô 6A, đường số 3, khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	89,26	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đề ngày 21 tháng 8 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, v.v. và các chi phí liên quan khác.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 giữa niên độ trong kỳ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 được thực hiện 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 Công ty.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ bằng 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 để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 48 của Bộ Luật Lao động.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.15 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý đầu tư và phát triển

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

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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 kỳ, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Kinh Bắc – Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	8.220.931.229	7.820.910.054
Tiền gửi ngân hàng	240.238.645.972	738.172.134.530
Các khoản tương đương tiền (*)	9.562.217.079	5.549.631.902
TỔNG CỘNG	258.021.794.280	751.542.676.486

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 3,1%/năm đến 4,35%/năm (năm 2022: 2,9%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(5.764.122.559)	7.490.461.369	(6.226.144.519)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	(5.764.122.559)	1.862.358.461.369	(6.226.144.519)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 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 có kỳ hạn từ 4 đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 4,6 – 8%/năm (năm 2022: 4,6 – 8%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty TNHH Công nghệ Kỹ thuật cao Hi- P Việt Nam	33.712.641.207	-
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	5.876.437.900	5.876.437.900
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh	-	22.510.489.604
Phải thu từ các khách hàng khác	25.784.837.507	128.797.609.646
TỔNG CỘNG	65.373.916.614	157.184.537.150
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	699.918.477.082	858.675.633.882
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	293.238.813.689	223.238.813.689
Các khoản trả trước cho người bán khác	13.030.398.899	11.726.139.193
TỔNG CỘNG	1.006.187.689.670	1.093.640.586.764

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

7.3 Nợ xấu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	7.333.980.650	-	7.333.980.650	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (*)	89.096.568.334	89.096.568.334
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	278.000.000.000
TỔNG CỘNG	89.596.568.334	367.596.568.334
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	127.878.000.000	437.000.000.000
TỔNG CỘNG	128.178.000.000	437.300.000.000

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (i)	242.049.763.870	-	242.049.763.870	-
Tạm ứng cho nhân viên	44.885.792.665	-	31.435.457.265	-
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iii)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	52.063.978.505	-	35.576.402.254	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.051.541.820	-	1.230.051.404.834	-
TỔNG CỘNG	378.669.985.264	-	1.574.731.936.627	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iv)	177.369.563.168		175.151.127.545	
Phải thu khác	805.108.213	-	717.271.501	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	596.492.836.120	-	1.189.098.109.589	-
TỔNG CỘNG	774.667.507.501	-	1.364.966.508.635	-

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”) liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (iii) 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.
- (iv) Đây là các khoản chi hộ liên quan đến chi phí 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 (xem mục (i)).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.113.258.780.642	-	1.107.252.456.826	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	609.211.714.382	-	1.001.910.372.476	-
Các dự án khác	16.195.352.459	-	13.786.646.807	-
TỔNG CỘNG	1.738.665.847.483	-	2.122.949.476.109	-

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Công ty phát triển để bán. Hàng tồn kho của Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh được sử dụng để thế chấp cho khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 5,5 tỷ VND (năm 2022: 14,8 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 khác của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	Ngắn hạn	
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	59.181.682.347	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	114.411.132	-
TỔNG CỘNG	59.296.093.479	59.181.682.347
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.403.403.908	3.368.794.926
	-	386.041.444
TỔNG CỘNG	2.403.403.908	3.754.836.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	243.217.020.707	9.091.787.612	49.606.952.902	29.222.559.810	788.381.818	331.926.702.849
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.801.633.729	-	-	-	-	7.801.633.729
Mua mới trong kỳ	-	-	20.347.222.662	154.190.000	-	20.501.412.662
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	251.018.654.436	9.091.787.612	69.954.175.564	29.376.749.810	788.381.818	360.229.749.240
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	74.045.191.170	4.538.152.308	14.198.549.167	6.452.242.101	788.381.818	100.022.516.564
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	142.396.754.713	5.797.475.761	31.116.488.394	14.417.625.598	788.381.818	194.516.726.284
Khấu hao trong kỳ	6.878.256.114	273.369.708	2.732.105.541	1.423.144.860	-	11.306.876.223
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	149.275.010.827	6.070.845.469	33.848.593.935	15.840.770.458	788.381.818	205.823.602.507
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	100.820.265.994	3.294.311.851	18.490.464.508	14.804.934.212	-	137.409.976.565
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	101.743.643.609	3.020.942.143	36.105.581.629	13.535.979.352	-	154.406.146.733

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	118.072.932.293	110.470.318.853
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	27.761.295.851	27.761.295.851
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	3.326.950.550	3.722.453.736
TỔNG CỘNG	<u>153.632.799.405</u>	<u>146.425.689.151</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		<u>172.985.045.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023		<u>172.985.045.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		50.796.286.137
Khấu hao trong kỳ		<u>8.150.822.509</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023		<u>58.947.108.646</u>
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		<u>122.188.758.863</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023		<u>114.037.936.354</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đầu tư vào công ty con	15.1	11.255.118.294.000	10.787.118.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	805.666.491.074	805.666.491.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	399.500.200.000	399.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		<u>(202.364.657.859)</u>	<u>(132.418.196.659)</u>
TỔNG CỘNG		<u>12.257.920.327.215</u>	<u>11.859.866.788.415</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

STT		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp (%)	Số cổ phiếu
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	-	6.630.000.000.000	-
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	93,65	153.000.000	1.530.000.000.000	1.530.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	54.000.000	540.000.000.000	540.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	45.389.361	662.066.314.000	662.066.314.000
5	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (i)	89,26	15.840.000	1.656.000.000.000	468.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	1.309.000	119.000.000.000	119.000.000.000
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	-	105.200.000.000	105.200.000.000
8	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	-	5.440.000.000	5.440.000.000
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (ii)	-	-	-	720.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	25.500.000	7.411.980.000	7.411.980.000
	TỔNG CỘNG			11.255.118.294.000	10.787.118.294.000
	Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-	-
	GIÁ TRỊ THUẬN			11.255.118.294.000	10.787.118.294.000

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	21,48%	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần Scanwood	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	48%	9.600.000	96.000.000.000	9.600.000	96.000.000.000
TỔNG CỘNG			805.666.491.074		805.666.491.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết			(176.346.493.074)		(106.400.031.874)
GIÁ TRỊ THUẬN			629.319.998.000		699.266.459.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	169.141.893.074	99.195.431.874
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
TỔNG CỘNG	176.346.493.074	106.400.031.874

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

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

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

(ii) Công ty Cổ phần 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.

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 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.

(iv) 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 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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000	
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000	
Công ty Cổ phần 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 - Hầm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000	
TỔNG CỘNG			399.500.200.000			399.500.200.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(26.018.164.785)			(26.018.164.785)	
GIÁ TRỊ THUẬN			373.482.035.215			373.482.035.215	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	36.628.313.594	50.845.629.310
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hữu Anh	6.381.912.052	13.064.216.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	5.241.942.542	17.434.739.907
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	4.246.101.400
Các nhà cung cấp khác	57.236.141.261	51.022.622.647
TỔNG CỘNG	122.754.380.964	149.633.280.106

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	193.047.196.719	(800.000.000)	192.247.196.719
Thuế thu nhập cá nhân	408.054.913	9.738.835.650	(9.584.603.848)	562.286.715
Các loại thuế khác	345.985.894	1.877.641.972	(1.905.223.532)	318.404.334
TỔNG CỘNG	754.040.807	204.663.674.341	(12.289.827.380)	193.127.887.768
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	91.670.798.662	28.438.508.457	(41.002.198.667)	79.107.108.452
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.193.726.261	-	(2.193.726.261)	-
TỔNG CỘNG	93.864.524.923	28.438.508.457	(43.195.924.928)	79.107.108.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với doanh thu cho thuê đất đã được ghi nhận	529.315.037.452	197.705.198.470
Tiền thuê đất trích trước	42.729.537.309	40.889.509.387
Chi phí lãi vay phải trả	3.153.825.127	47.068.228.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.823.163.192	1.519.554.058
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	115.830.637.781	53.845.255.054
TỔNG CỘNG	695.852.200.861	341.027.745.941
Dài hạn		
Chi phí lãi trái phiếu phải trả (*)	969.622.217.067	931.212.601.166
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	58.593.584.309	129.648.195.425
TỔNG CỘNG	1.028.215.801.376	1.060.860.796.591

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	541.354.174.445	541.304.174.445
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	127.606.343.725	182.725.282.414
Phải trả tiền cổ tức	1.565.772.950	1.565.772.950
Phải trả khác	8.029.045.477	7.082.115.477
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	2.484.281.336.597	2.538.403.345.286
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc khác	6.422.776.559	6.422.776.559
TỔNG CỘNG	6.422.776.559	6.422.776.559

(i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (xem Thuyết minh số 6.1).

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả							
(Thuyết minh số 20.1)	10.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.882.697.866.159	2.882.697.866.159	1.017.302.133.841	(3.900.000.000.000)	-	-	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 20.2)	50.000.000.000	50.000.000.000	-		50.000.000.000	50.000.000.000	
Vay các bên liên quan							
(Thuyết minh số 28)	1.242.879.940.526	1.242.879.940.526	450.000.000.000	(922.879.940.526)	770.000.000.000	770.000.000.000	
TỔNG CỘNG	4.185.577.806.685	4.185.577.806.685	1.482.302.133.841	(4.822.879.940.526)	845.000.000.000	845.000.000.000	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 20.1)	180.639.280.820	180.639.280.820	30.696.161.602	(134.448.280.830)	76.887.161.592	76.887.161.592	
Trái phiếu phát hành	974.669.592.664	974.669.592.664	25.330.407.336	(1.000.000.000.000)	-	-	
Vay các bên liên quan							
(Thuyết minh số 28)	1.459.000.000.000	1.459.000.000.000	1.543.500.000.000	(1.447.036.363.636)	1.555.463.636.364	1.555.463.636.364	
TỔNG CỘNG	2.614.308.873.484	2.614.308.873.484	1.599.526.568.938	(2.581.484.644.466)	1.632.350.797.956	1.632.350.797.956	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Quế Võ	70.046.345.736	14%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích... của Bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Quế Võ	31.840.815.856	11,3%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ tại khu Nam Sơn Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phi, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ .
TỔNG CỘNG	101.887.161.592			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	25.000.000.000			
Vay dài hạn	76.887.161.592			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay đối tượng khác

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

Đối tượng khác	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trình quá trình gia hạn khoản vay này	Tín chấp
TỔNG CỘNG	50.000.000.000			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp			Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245	
Phát hành cổ phiếu quỹ		(29.748.080.000)	364.466.650.000		-	-	334.718.570.000	
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)			-	(1.294.869.140.000)	-	
Lợi nhuận trong kỳ						(292.229.464.308)	(292.229.464.308)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-		2.223.693.823	146.612.478.114	10.567.882.331.937	
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000			2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702	
Lợi nhuận trong kỳ						1.167.858.804.629	1.167.858.804.629	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-		2.223.693.823	2.217.447.176.508	12.638.717.030.331	

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số		Cổ phiếu thường
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	7.676.047.590.000	-	
Thặng dư vốn cổ phần	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	2.742.998.570.000	-	
TỔNG CỘNG	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-	10.419.046.160.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	1.918.935.920.000
Số cuối kỳ	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21.4 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Cổ tức đã công bố	-	-

21.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759	767.604.759
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	767.604.759

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	2.567.671.120.961	75.128.124.389
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	2.503.889.896.404	4.935.287.760
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	51.030.291.651	51.824.253.959
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	12.470.629.874	13.213.186.302
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.875.093.336
Doanh thu khác	280.303.032	280.303.032
Doanh thu thuần	2.567.671.120.961	75.128.124.389
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	2.567.390.817.929	75.128.124.389
Doanh thu đối với bên liên quan	280.303.032	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	
	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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.567.671.120.961	76.070.508.392	75.128.124.389	70.329.927.956
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	2.503.889.896.404	12.289.283.835	4.935.287.760	137.091.327
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(815.561.322.685)	(45.964.947.174)	(50.597.637.835)	(47.758.376.281)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.752.109.798.276	30.105.561.218	24.530.486.554	22.571.551.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	154.326.761.088	89.329.033.722
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	89.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.792.790.000
TỔNG CỘNG	<u>243.326.761.088</u>	<u>92.121.823.722</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	773.393.023.984	2.920.383.313
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	34.017.476.192	37.240.020.443
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	8.150.822.509	8.150.822.509
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.286.411.570
TỔNG CỘNG	<u>815.561.322.685</u>	<u>50.597.637.835</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	156.860.755.610	-
Chi phí nhân viên bán hàng	5.869.453.000	2.897.254.000
Chi phí bán hàng khác	2.359.770.222	938.449.840
TỔNG CỘNG	<u>165.089.978.832</u>	<u>3.835.703.840</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	53.374.317.770	35.918.660.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.389.468.070	21.115.134.764
Chi phí tài trợ	16.059.071.775	7.250.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.479.210.433	4.437.075.430
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.724.746.806	1.442.006.687
TỔNG CỘNG	<u>100.026.814.854</u>	<u>70.162.877.718</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	251.275.738.644	290.762.196.189
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	69.484.439.240	12.972.890.764
Chi phí phát hành trái phiếu	42.632.541.177	30.053.383.834
Chi phí tài chính khác	743.482.537	1.411.577.405
TỔNG CỘNG	<u>364.136.201.598</u>	<u>335.200.048.192</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	76.628.248.282	173.458.446.420
Chi phí nhân công	63.627.228.782	40.293.075.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.457.698.732	18.631.294.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.760.607.544	21.115.134.764
Chi phí khác	26.689.273.124	9.603.389.932
TỔNG CỘNG	<u>365.163.056.464</u>	<u>263.101.341.405</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 20% thu nhập chịu thuế.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	195.240.922.980	416.120.500
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(416.120.500)</u>	<u>(416.120.500)</u>
TỔNG CỘNG	<u>194.824.802.480</u>	<u>-</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	1.362.683.607.109	(292.229.464.308)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	272.536.721.422	(58.445.892.862)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	4.534.958.586	1.349.893.469
Điều chỉnh thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	416.120.500	416.120.500
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	-	48.821.403.595
Lãi vay không được trừ các năm trước chuyển sang kỳ này	(58.557.089.091)	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	(24.289.142.967)	-
Tài sản thuế hoãn lại từ lỗ tính thuế chưa được ghi nhận	<u>183.234.030</u>	<u>7.858.475.298</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>194.824.802.480</u>	<u>-</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động pkinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	33.553.145.820	33.969.266.320	(416.120.500)	(416.120.500)
	33.553.145.820	33.969.266.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(416.120.500)	(416.120.500)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2023</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2023</i>
2018	2023 (i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024 (ii)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	-	14.067.108
2020	2025 (ii)	7.926.190	-	-	7.926.190
2021	2026 (ii)	262.126.619	-	-	262.126.619
2022	2027 (ii)	444.186.899.705	(121.445.714.836)	-	322.741.184.869
Kỳ này	2028 (ii)	916.170.148	-	-	916.170.148
TỔNG CỘNG		499.005.258.388	(174.994.465.679)	-	324.010.792.709

(i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty đã được quyết toán thuế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN (“chi phí lãi vay không được trừ”) sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Chi phí lãi vay		
			Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 30/6/2023	Chi phí lãi vay không được trừ chuyển chưa chuyển tại ngày 30/6/2023
2019	2024	(i)	99.566.069.293	(99.566.069.293)	-
2020	2025	(i)	143.934.594.578	(143.934.594.578)	-
2021	2026	(i)	289.835.525.075	(49.284.781.586)	240.550.743.489
2022	2027	(i)	242.336.557.938	-	242.336.557.938
TỔNG CỘNG			775.672.746.884	(292.785.445.457)	482.887.301.427

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với Công ty:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con gián tiếp
8	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
13	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
14	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Góp vốn	1.188.000.000.000	-
	Cổ tức nhận về	1.188.000.000.000	-
	Nhận tiền trả gốc vay	642.000.000.000	-
	Thu gốc hợp tác đầu tư	409.772.602.739	-
	Thu lãi hợp tác đầu tư	204.061.369.863	-
	Nhận tiền trả lãi vay	132.166.027.398	-
	Lãi vay phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	78.812.154.476	42.669.589.041
	Trả nợ gốc vay/Bù trừ gốc đi vay, cho vay	73.216.304.162	139.406.000.000
	Trả lãi vay	37.414.553.416	-
	Lãi cho vay	37.197.671.233	45.217.598.519
	Doanh thu cho thuê xe	280.303.032	280.303.032
	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	775.000.000.000
	Lãi vay phải trả	-	16.731.321.852
	Bù trừ công nợ lãi vay	-	5.749.958.435
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Đi vay	1.543.500.000.000	108.000.000.000
	Trả nợ gốc vay	1.562.700.000.000	-
	Trả lãi vay	47.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	48.425.626.403	40.134.851.059
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng (*)	Góp vốn	371.000.000.000	-
	Cho vay	-	73.000.000.000
	Lãi vay phải trả	1.466.000.000	2.486.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả	23.207.671.228	892.602.739
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả	3.927.452.054	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô Thị Tràng Cát	Trả nợ gốc vay	284.000.000.000	-
	Cho vay	187.878.000.000	-
	Thu hồi gốc vay	60.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	2.760.197.261	-
	Trả lãi vay	2.993.621.919	-
	Lãi cho vay	5.919.037.808	-

(*) Căn cứ theo Nghị Quyết số 2903.2/2023/KBC/HQ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt về việc chuyển nhượng bán 100% vốn góp của công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty mua và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ báo cáo thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay ngắn hạn	-	278.000.000.000
		<u>-</u>	<u>278.000.000.000</u>
<i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Tràng Cát (i)	Cho vay dài hạn	127.878.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay dài hạn	-	364.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	-	73.000.000.000
		<u>127.878.000.000</u>	<u>437.000.000.000</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Phải thu khác	316.000.000	316.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cổ tức	-	1.188.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi cho vay	-	37.999.863.014
		<u>4.051.541.820</u>	<u>1.230.051.404.834</u>

(i) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 10%/ năm, đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (i)	Góp vốn hợp tác kinh doanh	590.227.397.261	1.000.000.000.000
	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	346.401.051	125.595.616.438
	Lãi cho vay phải thu	-	56.968.493.151
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Tràng Cát	Lãi cho vay phải thu	5.919.037.808	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Lãi cho vay phải thu	-	6.534.000.000
		596.492.836.120	1.189.098.109.589

(i) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh cho mục đích phát triển dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng làm chủ đầu tư, với thời hạn trong 36 tháng và tỷ lệ lợi tức không thấp hơn 16%/năm.

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	81.020.292.312	9.143.342.465
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả ngắn hạn	29.630.958.897	6.053.424.655
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	4.643.506.849	716.054.795
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	535.879.723	517.879.723
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	37.414.553.416
		115.830.637.781	53.845.255.054

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả	56.672.762.391	127.124.085.835
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả	-	369.863.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Lãi vay phải trả dài hạn	-	233.424.658
		58.593.584.309	129.648.195.425

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		858.000.000	858.000.000
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên (i)	Vay ngắn hạn	630.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (ii)	Vay ngắn hạn	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn (iii)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay ngắn hạn	-	849.663.636.364
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Vay ngắn hạn	-	73.216.304.162
		770.000.000.000	1.242.879.940.526
<i>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (iv)	Vay dài hạn	1.555.463.636.364	725.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Vay dài hạn	-	450.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Vay dài hạn	-	284.000.000.000
		1.555.463.636.364	1.459.000.000.000

- (i) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 1%/năm và 10%/năm, đáo hạn cuối cùng vào ngày 29 tháng 6 năm 2024.
- (ii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 7,2%/năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 11 năm 2023.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 0,01%/tháng và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iv) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/năm và đáo hạn lần cuối cùng vào ngày 22 tháng 6 năm 2025.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022			Đơn vị tính: VND
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Tổng cộng	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Tổng cộng	
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	4.766.892.850	13.907.350.850	100.000.000	4.482.667.000	2.244.636.050	6.827.303.050
Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	11.111.111	111.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	100.000.000	11.111.111	111.111.111	-	-	-	-
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	11.111.111	111.111.111	-	-	-	-
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	1.549.203.900	4.661.153.900	100.000.000	1.615.000.000	743.153.900	2.458.153.900
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.032.258.100	3.184.166.100	-	1.080.667.000	455.436.050	1.536.103.050
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.131.600	88.631.600	-	1.063.463.000	446.172.250	1.509.635.250
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	21.055.600	220.777.600	-	-	-	-
Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	5.555.556	55.555.556	-	-	-	-
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	5.555.556	55.555.556	-	-	-	-
Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022)	-	-	-	140.000.000	-	15.555.556	155.555.556
TỔNG CỘNG		550.000.000	7.414.986.495	22.506.524.495	440.000.000	8.241.797.000	3.916.064.917	12.597.861.917

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

29.1 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 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước. Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.098.448 m² tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 133,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

29.3 Cam kết góp vốn

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

29.4 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

29.5 Tranh chấp

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

Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (công ty liên kết của Công ty) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19.2% so với vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chuyển 30.700.200.000 VND (bằng 19.2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng Công ty VTC chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel như cam kết nên Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 8 năm 2023