

Số: 3001/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023** như sau:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023;
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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



Phạm Phúc Hiếu



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2023

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 42

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.451.033.694.029	8.655.159.469.811
110	I. Tiền	4	14.351.639.270	751.542.676.486
111	1. Tiền		12.351.639.270	745.993.044.584
112	2. Tương đương tiền		2.000.000.000	5.549.631.902
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.859.084.663.420	2.441.801.461.721
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(5.473.797.949)	(6.226.144.519)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.200.000.000	585.669.144.871
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.662.873.298.370	3.185.819.648.225
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	27.456.620.604	157.184.537.150
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.411.404.221.183	1.093.640.586.764
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	98.465.579.452	367.596.568.334
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	132.880.857.781	1.574.731.936.627
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.768.490.657.912	2.122.949.476.109
141	1. Hàng tồn kho		1.768.490.657.912	2.122.949.476.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		146.233.435.057	153.046.207.270
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.298.357.856	59.181.682.347
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	86.935.077.201	91.670.798.662
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	16	-	2.193.726.261

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		19.125.888.533.312	14.071.912.557.999
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		395.539.558.538	1.802.266.508.635
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	300.000.000	437.300.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	395.239.558.538	1.364.966.508.635
220	II. Tài sản cố định		178.491.317.504	137.409.976.565
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	178.491.317.504	137.409.976.565
222	Nguyên giá		393.780.516.522	331.926.702.849
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(215.289.199.018)	(194.516.726.284)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		105.752.017.338	122.188.758.863
231	Nguyên giá	11	172.985.045.000	172.985.045.000
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(67.233.027.662)	(50.796.286.137)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		160.498.719.196	146.425.689.151
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	160.498.719.196	146.425.689.151
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	18.279.870.789.015	11.859.866.788.415
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	17.306.118.294.000	10.787.118.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	805.666.491.074	805.666.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	424.500.200.000	399.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(256.414.196.059)	(132.418.196.659)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.736.131.721	3.754.836.370
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.736.131.721	3.754.836.370
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.576.922.227.341	22.727.072.027.810

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.182.462.227.597	11.256.213.802.108
310	I. Nợ ngắn hạn		4.573.696.057.164	7.539.700.121.192
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	122.237.859.619	149.633.280.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.959.776.997	318.157.610.323
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	191.581.002.188	754.040.807
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	87.642.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	714.065.446.945	341.027.745.941
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.218.898.452	1.735.270.676
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.484.222.051.597	2.538.403.345.286
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.050.000.000.000	4.185.577.806.685
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		7.608.766.170.433	3.716.513.680.916
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	1.167.231.780.237	1.060.860.796.591
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	6.066.184.042	6.422.776.559
338	3. Vay dài hạn	19	6.401.379.212.872	2.614.308.873.484
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	33.137.025.320	33.969.266.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	12.394.459.999.744	11.470.858.225.702
410	I. Vốn chủ sở hữu		12.394.459.999.744	11.470.858.225.702
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	2.742.998.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.973.190.145.921	1.049.588.371.879
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.049.588.371.879	438.841.942.422
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		923.601.774.042	610.746.429.457
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.576.922.227.341	22.727.072.027.810

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

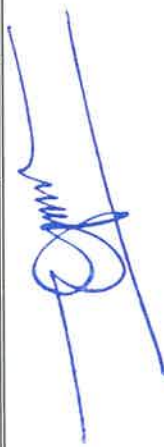
B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc này 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	43.008.326.336	33.906.553.030	2.656.966.214.480	145.157.767.002
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	21.1	43.008.326.336	33.906.553.030	2.656.966.214.480	145.157.767.002
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	25.411.734.081	23.598.657.836	862.595.863.456	96.827.960.435
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		17.596.592.255	10.307.895.194	1.794.370.351.024	48.329.806.567
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	10.629.881.759	1.320.980.961.127	289.113.618.853	1.473.191.834.566
22	Chi phí tài chính	23	228.101.313.177	247.761.785.234	606.003.887.052	749.799.961.364
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		135.989.134.268	150.656.266.640	439.150.443.730	584.582.743.110
25	Chi phí bán hàng	25	2.589.805.529	1.319.281.000	170.477.279.071	6.480.194.840
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	52.961.717.636	55.419.863.533	192.527.037.331	153.037.845.202
30	(Lỗ)/ lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+21-22-25-26)		(255.426.362.328)	1.026.787.926.554	1.114.475.766.423	612.203.639.727
31	Thu nhập khác	24	10.100	-	455.231.224	336.391.795
32	Chi phí khác	24	187.770	11.821.419	3.585.190.749	111.358.109
40	(Lỗ)/ lãi khác (40=31-32)		(177.670)	(11.821.419)	(3.129.959.525)	225.033.686
50	Tổng (lỗ)/ lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		(255.426.539.998)	1.026.776.105.135	1.111.345.806.898	612.428.673.413
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(686.733.147)	945.152.103	188.576.273.856	2.514.484.956
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.250	832.241.000	832.241.000
60	(Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		(254.531.746.601)	1.026.039.013.282	923.601.774.042	610.746.429.457







Lưu Phương Mai

Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Phạm Phúc Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.111.345.806.898	612.428.673.413
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		40.143.582.077	37.785.382.494
03	Lập dự phòng		123.243.652.830	106.243.549.859
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(289.568.164.307)	(1.473.528.198.202)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		481.782.984.907	641.793.964.473
08	Lợi nhuận/ (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.466.947.862.405	(75.276.627.963)
09	Giảm các khoản phải thu		4.905.701.507	710.050.945.936
10	Giảm/ (tăng) hàng tồn kho		354.458.818.197	(193.584.437.152)
11	(Giảm)/ tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(51.075.237.517)	524.984.445.042
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước		(2.097.970.860)	6.197.920.172
14	Tiền lãi vay đã trả		(277.226.866.916)	(477.625.922.753)
15	Thuế TNDN đã nộp		(800.000.000)	(38.400.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.495.112.306.816	456.346.323.282
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(101.888.915.903)	(78.651.143.817)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	336.363.636
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(483.978.297.766)	(665.561.667.136)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		930.700.431.519	140.106.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.209.461.587.801)	(1.466.636.726.971)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.770.227.397.261	243.880.217.500
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.253.246.412.132	98.851.860.076
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.841.154.560.558)	(1.727.675.096.712)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn		-	334.718.570.000
33	Tiền thu từ đi vay		6.074.083.080.410	2.351.523.024.479
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.465.223.088.884)	(1.433.276.468.217)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.775.000)	(8.860.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		608.851.216.526	1.252.956.266.262
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(737.191.037.216)	(18.372.507.168)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		751.542.676.486	769.915.183.654
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	14.351.639.270	751.542.676.486


Lưu Phương Mai
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 04 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 kinh doanh.

Chu năm 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.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 2506/2022/KBC/UQ ngày 25 tháng 06 năm 2022.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các công ty con sau:

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	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên 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	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 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)					
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	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 Bắc Giang- Long An	100	88,96	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	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 Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
3	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	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	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	Tư vấn, 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	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 thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng
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 động cơ, tuabin

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 01 năm 2024.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

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.

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

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

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 mỗi sản phẩm đến vị trí và 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,... 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 tính 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 10 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác	3 – 8 năm

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

3.7 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.

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	36-39 năm

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

3.8 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

- ▶ Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá 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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Chi phí đi vay

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

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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

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

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi 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 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, Luật bảo hiểm xã hội 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. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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.

3.13 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 góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. 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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất 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 chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu 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.

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

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

1101
31
Á
C
N
-1
1111

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê 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.

3.18 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 niên độ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 niên độ kế toán.

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận (tiếp theo)

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

4. TIỀN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	8.174.735.893	7.820.910.054
Tiền gửi ngân hàng	4.176.903.377	738.172.134.530
Tương đương tiền (*)	2.000.000.000	5.549.631.902
TỔNG CỘNG	14.351.639.270	751.542.676.486

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn một tháng với lãi suất 3,6%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh- Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	2.016.663.420	(5.473.797.949)	7.490.461.369	1.264.316.850	(6.226.144.519)
Đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	1.856.884.663.420	(5.473.797.949)	1.862.358.461.369	1.856.132.316.850	(6.226.144.519)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,9%/năm.

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

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	27.456.620.604	157.184.537.150
TỔNG CỘNG	27.456.620.604	157.184.537.150

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	293.238.813.689	223.238.813.689
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.103.008.979.163	858.675.633.882
Trả trước khác	15.156.428.331	11.726.139.193
TỔNG CỘNG	1.411.404.221.183	1.093.640.586.764

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm này</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	7.333.980.650	7.333.980.650
Hoàn nhập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	7.333.980.650	7.333.980.650
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	6.833.980.650	6.833.980.650
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	278.000.000.000
Phải thu các công ty khác	98.465.579.452	89.596.568.334
TỔNG CỘNG	98.465.579.452	367.596.568.334
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	364.000.000.000
Phải thu các đơn vị khác	300.000.000	73.300.000.000
TỔNG CỘNG	300.000.000	437.300.000.000

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Trả trước PVcombank	-	-	242.049.763.870	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	13.051.128.404	-	12.851.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	48.266.899.234	-	31.435.457.265	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.091.541.820	-	1.230.051.404.834	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	44.703.508.323	-	35.576.402.254	-
TỔNG CỘNG	132.880.857.781	-	1.574.731.936.627	-
Dài hạn				
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-	1.182.564.109.589	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	394.419.327.038	-	175.151.127.545	-
Phải thu khác	820.231.500	-	7.251.271.501	-
TỔNG CỘNG	395.239.558.538	-	1.364.966.508.635	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.113.431.771.966	-	1.107.252.456.826	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	635.931.308.736	-	1.001.910.372.476	-
Các dự án khác	19.127.577.210	-	13.786.646.807	-
TỔNG CỘNG	1.768.490.657.912	-	2.122.949.476.109	-

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 8,74 tỷ đồng (năm 2022: 33,35 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	172.985.045.000
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	<u>172.985.045.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	50.796.286.137
Khấu hao trong năm	16.436.741.525
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	<u>67.233.027.662</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>122.188.758.863</u>
Số cuối năm	<u>105.752.017.338</u>

Bất động sản đầu tư là 6 nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

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

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	123.910.333.440	110.470.318.853
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	16.769.455.005	27.761.295.851
Dự án khác	19.818.930.751	8.194.074.447
TỔNG CỘNG	<u>160.498.719.196</u>	<u>146.425.689.151</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đầu tư vào công ty con	13.1	17.306.118.294.000	10.787.118.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	805.666.491.074	805.666.491.074
Đầu tư dài hạn khác	13.3	424.500.200.000	399.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(256.414.196.059)</u>	<u>(132.418.196.659)</u>
TỔNG CỘNG		<u>18.279.870.789.015</u>	<u>11.859.866.788.415</u>

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

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ năm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ năm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	12.681.000.000.000	100%	-	6.630.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	93,65%	153.000.000	1.530.000.000.000	93,65%	153.000.000	1.530.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng (**)	-	-	-	100%	-	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	71.473.050	662.066.314.000	74,3%	45.389.361	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26%	15.480.000	1.656.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52%	74.520.000	-	74,52%	74.520.000	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (*)	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			17.306.118.294.000			10.787.118.294.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			17.306.118.294.000			10.787.118.294.000

(*) Đây là những công ty con hình thành gián tiếp thông qua sở hữu trực tiếp của Công ty và gián tiếp từ công ty con của Công ty.

(**) Ngày 29 tháng 3 năm 2023 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng.

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

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	(i) 48%	9.600.000	96.000.000.000	9.600.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(ii) 35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iii) 21,48%	31.793.846	582.461.891.074	31.793.846	582.461.891.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv) 34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG			805.666.491.074		805.666.491.074
Dự phòng giảm giá			(230.396.031.274)		(106.400.031.874)
GIÁ TRỊ THUẬN			575.270.459.800		699.266.459.200

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

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203000719 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03 tháng 8 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 thay đổi lần 11 ngày 10 tháng 3 năm 2023 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là: Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và vui chơi giải trí; Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin.

Công ty này có trụ sở tại 61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng.

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

Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3503000070 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 24 tháng 10 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 ngày 13 tháng 12 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là: Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch và vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, văn phòng.

Công ty này có trụ sở ở lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội – khu A, xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Công ty là công ty liên kết hình thành gián tiếp thông qua sở hữu trực tiếp của Công ty và sở hữu gián tiếp từ Công ty con của Công ty.

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

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

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

(iii) 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 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 16 ngày 20 tháng 12 năm 2022 với mức vốn điều lệ là 1.480 tỷ đồng Việt Nam. 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.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411031000006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dùng 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.

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	0,67	1.000.000	25.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			424.500.200.000			399.500.200.000
Dự phòng giảm giá			(26.018.164.785)			(26.018.164.785)
GIÁ TRỊ THUẬN			398.482.035.215			373.482.035.215

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	41.867.895.102	41.867.895.102	50.845.629.310	50.845.629.310
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	11.703.933.319	11.703.933.319	8.868.732.222	8.868.732.222
- Công ty TNHH Công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	10.329.354.097	10.329.354.097	11.762.364.428	11.762.364.428
- Phải trả đối tượng khác	45.316.706.986	45.316.706.986	65.136.584.031	65.136.584.031
TỔNG CỘNG	122.237.859.619	122.237.859.619	149.633.280.106	149.633.280.106

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.959.776.997	318.157.610.323
TỔNG CỘNG	5.959.776.997	318.157.610.323

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	185.582.547.595	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.661.341.482	408.054.913
Các loại thuế khác	337.113.111	345.985.894
TỔNG CỘNG	191.581.002.188	754.040.807
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	86.935.077.201	91.670.798.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.193.726.261
TỔNG CỘNG	86.935.077.201	93.864.524.923

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 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 phần doanh thu đã được ghi nhận	500.857.163.325	197.705.198.470
Tiền thuê đất trích trước	44.569.565.231	40.889.509.387
Chi phí lãi vay phải trả	2.791.595.555	47.068.228.971
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.048.841.219	1.519.554.059
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	161.798.281.615	53.845.255.054
TỔNG CỘNG	<u>714.065.446.945</u>	<u>341.027.745.941</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.008.668.456.437	931.212.601.166
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	158.563.323.800	129.648.195.425
	<u>1.167.231.780.237</u>	<u>1.060.860.796.591</u>

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank").

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	669.160.518.170	724.029.456.859
Phải trả tiền cổ tức	1.556.997.950	1.565.772.950
Phải trả khác	7.778.535.477	7.082.115.477
Phải trả khác bên liên quan	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.484.222.051.597</u>	<u>2.538.403.345.286</u>
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc	6.066.184.042	6.422.776.559
TỔNG CỘNG	<u>6.066.184.042</u>	<u>6.422.776.559</u>

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

19. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	10.000.000.000	10.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	2.882.697.866.159
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	990.000.000.000	1.242.879.940.526
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.050.000.000.000	4.185.577.806.685
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.323.027.449.349	1.459.000.000.000
Vay ngân hàng (*)	78.351.763.523	180.639.280.820
Trái phiếu phát hành	-	974.669.592.664
TỔNG CỘNG	6.401.379.212.872	2.614.308.873.484

(*) Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>				
<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	12,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	61.510.947.666	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 Quế Võ	11,3%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	16.840.815.857	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 NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³
TỔNG CỘNG			78.351.763.523	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
- 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 thuần trong năm	-	-	-	-	610.746.429.457	610.746.429.457
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702
Năm nay	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702
Số đầu năm	-	-	-	-	923.601.774.042	923.601.774.042
- Lợi nhuận thuần trong năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.973.190.145.921	12.394.459.999.744

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Năm nay Năm trước

Vốn đã góp		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	1.918.935.920.000
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2022: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	2.656.966.214.480	145.157.767.002
Doanh thu cho thuê đất	2.503.889.896.404	4.935.287.760
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.875.093.336
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	27.720.786.135	26.438.014.931
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	124.794.925.877	108.348.764.911
Doanh thu khác	560.606.064	560.606.064
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	2.656.966.214.480	145.157.767.002
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	2.656.405.608.416	144.597.160.938
Doanh thu với bên liên quan	560.606.064	560.606.064

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia	-	1.233.389.361.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	89.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác đầu tư	200.054.821.061	209.090.202.813
Doanh thu tài chính khác	58.797.792	30.712.270.753
TỔNG CỘNG	289.113.618.853	1.473.191.834.566

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất	775.233.051.906	4.608.482.324
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.286.411.570
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	16.436.741.525	16.436.741.525
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	70.926.070.025	73.496.325.016
TỔNG CỘNG	862.595.863.456	96.827.960.435

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	439.150.443.730	584.582.743.110
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	42.632.541.177	57.211.221.363
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	123.243.652.830	106.243.549.859
Chi phí tài chính khác	977.249.315	1.762.447.032
TỔNG CỘNG	606.003.887.052	749.799.961.364

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

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	455.231.224	336.391.795
Thanh lý tài sản cố định	454.545.454	336.363.636
Khác	685.770	28.159
Chi phí khác	3.585.190.749	111.358.109
Khác	3.585.190.749	111.358.109
TỔNG CỘNG	<u>(3.129.959.525)</u>	<u>225.033.686</u>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí tài trợ	31.361.553.640	25.643.900.300
Chi phí nhân viên quản lý	82.740.892.097	57.902.238.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.739.564.371	9.274.700.095
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.015.514.706	36.959.903.118
Khác	18.669.512.517	23.257.103.214
TỔNG CỘNG	<u>192.527.037.331</u>	<u>153.037.845.202</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí quà tặng, tư vấn bán hàng	154.440.066.578	938.449.840
Chi phí nhân viên bán hàng	9.813.600.238	4.549.245.000
Chi phí bán hàng khác	6.223.612.255	992.500.000
TỔNG CỘNG	<u>170.477.279.071</u>	<u>6.480.194.840</u>

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.576.273.856	2.514.484.956
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.241.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>187.744.032.856</u>	<u>1.682.243.956</u>

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.111.345.806.898	612.428.673.413
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	222.269.161.380	122.485.734.683
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	8.713.724.376	5.496.064.167
Thu nhập tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	832.241.000	832.241.000
Tài sản thuế hoãn lại từ lỗ tính thuế chưa được ghi nhận	319.297.580	-
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	88.837.379.941
Lỗ các năm trước được chuyển	(23.815.321.971)	-
Lãi vay vượt quá 30% theo NĐ 132/2020-CP của các năm trước được trừ năm nay	(20.575.069.509)	30.708.696.365
Cổ tức không chịu thuế	-	(246.677.872.200)
Chi phí thuế TNDN	187.744.032.856	1.682.243.956

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	33.137.025.320	33.969.266.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	33.137.025.320	33.969.266.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào			(832.241.000)	(832.241.000)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 326.990.897.667 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 444.540.337.397 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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 chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

27. 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 năm với Công ty:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
7	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
10	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
11	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty mua và bán hàng 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 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Tăng vốn cổ phần	1.188.000.000.000	-
	Công ty nhận tiền cổ tức	1.188.000.000.000	-
	Cổ tức được nhận		1.188.000.000.000
	Công ty thu gốc cho vay	642.000.000.000	139.406.000.000
	Công ty thu lãi cho vay	132.166.027.398	-
	Thu gốc hợp tác đầu tư	1.000.000.000.000	-
	Công ty thu thu nhập hợp tác đầu tư	234.679.159.617	-
	Công ty trả gốc vay	73.216.304.162	301.672.122.880
	Thu nhập hợp tác đầu tư	109.083.543.179	123.327.123.287
	Lãi cho vay phát sinh	37.197.671.233	63.120.901.333
	Công ty thu phí trái phiếu	-	6.190.000.000
	Công ty trả lãi vay	37.685.353.445	5.749.958.435
	Doanh thu cho thuê xe	560.606.064	560.606.064
	Góp vốn hợp tác đầu tư	-	775.000.000.000
	Thu lãi cho vay	-	11.826.081.315
Công ty đi vay	2.346.154.812.985	-	
Lãi vay phát sinh	26.768.619.657	-	
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay trong năm	136.729.053.115	88.110.795.765
	Công ty nhận tiền vay	4.264.909.000.000	725.000.000.000
	Công ty trả gốc vay	1.562.700.000.000	-
	Công ty trả lãi vay	47.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát	Công ty trả nợ vay	284.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	2.760.197.261	233.424.658
	Công ty trả lãi vay	2.993.621.919	-
	Công ty đi vay	-	284.000.000.000
	Công ty cho vay	187.878.000.000	-
	Công ty thu gốc cho vay	187.878.000.000	-
	Lãi cho vay phát sinh và thu lãi cho vay	9.913.000.000	-
	Công ty góp vốn	6.051.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Lãi cho vay phát sinh	1.466.000.000	6.534.000.000
	Công ty cho vay	-	73.000.000.000
	Công ty góp vốn	371.000.000.000	-
	Công ty thu gốc cho vay	73.000.000.000	-
	Công ty thu lãi cho vay	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phát sinh	36.989.589.034	2.169.863.013
			450.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phát sinh	7.800.657.534	716.054.795
	Công ty vay	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phát sinh	36.000.000	36.000.000
Công ty Cổ phần Công Nghệ viễn thông Sài Gòn	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
	Mua cổ phần	-	158.969.230.000

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Nhận tiền cổ tức Nhận tiền chi hộ	-	45.389.361.000 45.800.765.540

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	-	278.000.000.000
			-	278.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Cho vay dài hạn	-	364.000.000.000
			-	364.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Cổ tức	-	1.188.000.000.000
		Lãi cho vay	-	37.999.863.014
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Công ty con	Khác	316.000.000	316.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	176.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
			4.091.541.820	1.230.051.404.834

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần	Công ty con	Hợp tác đầu tư	-	1.000.000.000.000
khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng		Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	125.595.616.438
		Lãi cho vay	-	56.968.493.151
			-	1.182.564.109.589
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả	109.314.812.860	9.143.342.465
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Lãi vay phải trả	43.412.876.703	6.053.424.655
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	37.414.553.416
Công ty TNHH phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con	Lãi vay phải trả	8.516.712.329	716.054.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay phải trả	553.879.723	517.879.723
			161.798.281.615	53.845.255.054
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay	130.144.682.254	127.124.085.835
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay	26.497.819.628	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Lãi vay	-	369.863.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con	Lãi vay	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị Trảng Cát	Công ty con	Lãi vay	-	233.424.658
			158.563.323.800	129.648.195.425

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
			858.000.000	858.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Vay dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000	849.663.636.364
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	73.216.304.162
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Vay ngắn hạn	550.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con	Vay ngắn hạn	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
			990.000.000.000	1.242.879.940.526
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Vay dài hạn	3.976.872.636.364	725.000.000.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay dài hạn	2.346.154.812.985	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Vay dài hạn	-	450.000.000.000
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị Tràng Cát	Công ty con	Vay dài hạn	-	284.000.000.000
			6.323.027.449.349	1.459.000.000.000

= 2
K
+
E
A
C
1
B
1
1

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Năm nay		Năm trước		Đơn vị tính: VND
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban kiểm soát	
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	11.124.792.000	5.734.334.154	16.959.126.154	9.947.140.000
Huyền Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	111.111.111
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	4.179.284.000	1.997.460.615	6.176.744.615	3.385.538.462
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	2.736.242.000	1.220.438.000	3.956.680.000	2.308.616.923
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	87.500.000	-	87.500.000	1.565.203.077
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	234.056.000	16.245.176	300.301.176	263.128.235
Thê Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556	55.555.556
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	5.555.556	55.555.556	55.555.556
TỔNG CỘNG		550.000.000	18.361.874.000	9.012.922.390	27.924.796.390	17.891.848.920

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

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

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

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

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

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

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

28.3 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 là 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

28.4 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 Pvccombank

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 ("Pvccombank") 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 Pvccombank.

28.5 Các 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.

29. 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 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2023

Lỗ của Công ty Quý IV năm 2023 là 254,53 tỷ đồng, tương ứng giảm 125% so với Quý IV năm 2022 (lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 là 1.026,04 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do kỳ này Công ty chưa ghi nhận bàn giao đất khu công nghiệp cho khách hàng và cùng kỳ năm trước Công ty được chia cổ tức từ các công ty con.

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



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

