

Số: 0602/2024/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 02 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:**

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty”) xin trân trọng công bố thông tin:

2.1. Do sơ suất dẫn đến Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 bị lỗi tại trang số 5 và 6 liên quan đến cột Quý 4 năm 2023 Báo cáo kết quả kinh doanh, số liệu Kết quả kinh doanh hợp nhất của cả năm 2023 không thay đổi, Công ty xin đính chính cụ thể như sau:

Mã số	Chi tiêu	Quý IV năm 2023	
		Hiện trạng	Đính chính
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.093.927.323.150	846.747.253.362
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.093.927.323.150	846.747.253.362
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	606.336.342.038	470.027.985.891
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	487.590.981.112	376.719.267.471
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	161.799.054.043	103.970.875.006
22	7. Chi phí tài chính	163.458.178.853	124.422.218.542
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>162.816.261.494</i>	<i>123.938.871.743</i>
24	8. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	(12.690.336.235)	(10.529.345.988)
25	9. Chi phí bán hàng	51.658.339.221	44.392.728.396
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	177.046.451.942	108.763.632.544
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	244.536.728.904	192.582.217.007
31	12. Thu nhập khác	21.615.721.145	21.001.131.646
32	13. Chi phí khác	5.942.936.699	526.061.753
40	14. Lãi/(lỗ) khác	15.672.784.446	20.475.069.893



50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	260.209.513.350	213.057.286.900
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	119.596.241.857	88.203.249.125
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	9.278.927.894	6.490.027.251
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)	149.892.199.387	131.344.065.026
61	18.1. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	74.799.159.431	70.069.415.619
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	75.093.039.956	61.274.649.407

Các chỉ tiêu tài chính khác liên quan đến Bảng cân đối kế toán, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Báo cáo kết quả kinh doanh không thay đổi. Chúng tôi xin đính kèm công văn này Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 thay thế.

2.2. Công ty xin giải trình biến động lợi nhuận của Báo cáo tài chính Quý 4/2023 so với cùng kỳ năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu	Quý IV/2023 (VNĐ)	Quý IV/2022 (VNĐ)	Chênh lệch (VNĐ)	% (Giảm)/ Tăng
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	131.344.065.026	(558.834.850.241)	690.178.915.267	123,5
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN – Báo cáo riêng	(254.531.746.601)	1.026.039.013.282	(1.280.570.759.883)	(125)

- Lợi nhuận hợp nhất Quý 4 năm 2023 là 131,3 tỷ đồng, tăng 690,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 (lỗ quý 4 năm 2022 là 558,8 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ này Công ty tăng ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh khu công nghiệp so với cùng kỳ năm trước.
- Lỗ của Công ty Quý 4 năm 2023 là 254,53 tỷ đồng, tương ứng giảm 125% so với Quý 4 năm 2022 (lợi nhuận sau thuế Quý 4 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.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 06/02/2024 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

**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 Hiểu**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2023**

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 48

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>25.291.313.704.623</b>	<b>27.674.080.297.628</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>786.304.327.573</b>	<b>1.683.149.405.060</b>
111	1. Tiền		259.837.210.694	1.401.510.923.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		526.467.116.879	281.638.481.394
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.919.234.663.420</b>	<b>2.441.801.461.721</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	(5.473.797.949)	(6.226.144.519)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	62.350.000.000	585.669.144.871
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>9.932.556.435.331</b>	<b>10.895.901.944.840</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	615.242.726.081	957.696.732.765
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	3.203.670.739.033	3.564.526.371.175
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.741.131.032.880	2.762.411.740.790
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.479.296.305.287	3.654.794.506.950
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(106.784.367.950)	(43.527.406.840)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>12.211.299.030.813</b>	<b>12.330.243.270.680</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.211.299.030.813	12.330.243.270.680
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>441.919.247.486</b>	<b>322.984.215.327</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.774.769.273	61.178.577.357
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		311.504.456.776	207.965.514.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	70.622.031.437	53.764.932.028
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		17.990.000	75.191.877

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.129.144.852.365</b>	<b>7.232.432.899.384</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.195.085.142.645</b>	<b>820.573.700.263</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	524.300.000.000	148.423.703.957
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	670.785.142.645	672.149.996.306
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>448.814.409.474</b>	<b>365.388.358.290</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	448.586.845.821	365.333.606.633
222	Nguyên giá		858.795.231.647	722.494.036.438
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(410.208.385.826)	(357.160.429.805)
227	2. Tài sản cố định vô hình		227.563.653	54.751.657
228	Nguyên giá		634.415.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(406.851.847)	(393.423.843)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>1.200.985.590.890</b>	<b>167.567.010.562</b>
231	1. Nguyên giá		1.365.091.011.077	255.584.291.494
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(164.105.420.187)	(88.017.280.932)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>492.944.834.750</b>	<b>1.169.797.985.814</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	492.944.834.750	1.169.797.985.814
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.773.693.993.119</b>	<b>4.697.431.764.453</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	4.375.211.957.904	4.323.949.729.238
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	424.500.200.000	399.500.200.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(26.018.164.785)	(26.018.164.785)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>17.620.881.487</b>	<b>11.674.080.002</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		17.620.881.487	10.398.267.573
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	1.275.812.429
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>33.420.458.556.988</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>13.226.262.189.864</b>	<b>17.060.993.904.926</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.579.364.941.623</b>	<b>10.684.165.020.680</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	436.132.958.547	453.108.410.168
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	552.908.614.849	877.928.026.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	365.633.584.950	145.333.576.572
314	4. Phải trả người lao động		104.770.683	105.757.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.823.287.914.816	1.418.514.234.584
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		1.218.898.452	1.069.455.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.055.765.772.287	3.829.774.766.541
320	8. Vay ngắn hạn	21	337.323.250.730	3.951.376.578.333
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.989.176.309	6.954.216.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.646.897.248.241</b>	<b>6.376.828.884.246</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	2.161.856.746.905	1.760.346.557.414
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.281.241.388	4.408.865.613
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	27.417.079.130	18.427.188.430
338	4. Vay dài hạn	21	3.322.049.863.699	3.687.089.342.314
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	1.130.340.349.157	905.604.962.513
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>20.194.196.367.124</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>20.194.196.367.124</b>	<b>17.845.519.292.086</b>
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		2.743.529.570.000	2.743.529.570.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.719.020.522.862	5.646.308.490.449
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.723.464.382.722	4.119.957.410.625
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.995.556.140.140	1.526.351.079.824
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.053.374.990.439	1.777.409.947.814
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>33.420.458.556.988</b>	<b>34.906.513.197.012</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
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 1 năm 2024



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

B02a-DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng và năm tài chính kết thúc ngày 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	25.1	846.747.253.362	108.946.810.000	5.884.960.204.344	1.397.476.163.499
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	447.210.000.000	240.297.318.000	447.210.000.000
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.1</b>	<b>846.747.253.362</b>	<b>(338.263.190.000)</b>	<b>5.644.662.886.344</b>	<b>950.266.163.499</b>
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	470.027.985.891	(43.703.651.364)	1.958.494.431.198	684.515.319.313
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>376.719.267.471</b>	<b>(294.559.538.636)</b>	<b>3.686.168.455.146</b>	<b>265.750.844.186</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	103.970.875.006	105.370.033.895	454.196.901.556	339.652.334.340
22	Chi phí tài chính	27	124.422.218.542	154.736.609.769	450.244.561.302	595.404.542.981
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		123.938.871.743	130.705.135.132	406.679.856.409	522.875.219.589
24	Phản (lãi)/lãi từ công ty liên kết	15.1	(10.529.345.988)	(23.114.429.976)	(11.237.771.334)	2.186.822.799.809
25	Chi phí bán hàng	28	44.392.728.396	5.280.623.052	354.289.485.748	45.914.808.918
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	108.763.632.544	181.531.221.380	470.713.604.365	464.460.343.994
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>192.582.217.007</b>	<b>(553.852.388.918)</b>	<b>2.853.879.933.953</b>	<b>1.686.446.282.442</b>
31	Thu nhập khác		21.001.131.646	1.335.698.875	22.300.987.273	21.329.080.350
32	Chi phí khác		526.061.753	2.222.581.495	10.947.331.584	11.190.277.098
<b>40</b>	<b>Lãi/(lỗ) khác</b>		<b>20.475.069.893</b>	<b>(886.882.620)</b>	<b>11.353.655.689</b>	<b>10.138.803.252</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>213.057.286.900</b>	<b>(554.739.271.538)</b>	<b>2.865.233.589.642</b>	<b>1.696.585.085.694</b>
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	88.203.249.125	12.299.070.478	420.895.315.531	150.202.907.959
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	6.490.027.251	8.203.491.775	(226.011.199.073)	30.146.862.792

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

B02a-DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng và năm tài chính kết thúc ngày 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
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)		131.344.065.026	(558.834.850.241)	2.218.327.075.038	1.576.529.040.527
61	18.1. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	24.1	70.069.415.619	(503.352.339.331)	1.995.556.140.140	1.526.351.079.824
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	61.274.649.407	(55.482.510.910)	222.770.934.898	50.177.960.703
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi/ (lỗ) cơ bản - Lãi/ (lỗ) suy giảm		92 92	(659) (659)	2.600 2.600	1.993 1.993



Lưu Phương Mai  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.865.233.589.642</b>	<b>1.696.585.085.694</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao		135.463.154.131	76.156.349.325
03	Các khoản dự phòng		62.504.614.540	34.158.244.175
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(446.932.707.191)	(2.527.061.223.118)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	27	449.312.397.586	580.086.440.952
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.065.581.048.708</b>	<b>(140.075.102.972)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(747.745.815.867)	(1.510.937.176.511)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		118.944.239.867	(815.005.324.059)
11	Tăng các khoản phải trả		253.078.519.879	1.886.534.707.773
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(5.837.362.642)	23.823.655.326
14	Tiền lãi vay đã trả		(324.323.433.523)	(489.747.029.912)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(192.627.845.043)	(172.152.495.773)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.167.069.351.379</b>	<b>(1.217.558.766.128)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(1.319.048.658.216)	(274.486.604.790)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		454.545.454	590.909.091
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.648.877.637.766)	(2.998.289.485.397)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.127.251.194.504	2.949.996.617.187
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.752.587.801)	(665.969.230.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.173.996.251.422	243.880.217.500
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		72.837.810.932	221.052.868.860
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>337.860.918.529</b>	<b>(523.224.707.549)</b>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		130.350.000.000	334.718.570.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		850.834.279.182	1.992.468.191.731
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.382.959.626.577)	(1.465.573.308.799)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(158.860.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(3.401.775.347.395)	861.454.592.932
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(896.845.077.487)	(879.328.880.745)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.683.149.405.060	2.562.478.285.805
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	786.304.327.573	1.683.149.405.060

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài 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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát;
- ▶ Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD;
- ▶ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên;
- ▶ 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 Đầu tư Phát triển Long An;
- ▶ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu;
- ▶ Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc;
- ▶ Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên; và
- ▶ Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên.

Các 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

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: 551 (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 554).

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**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
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên độc lập

**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

**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 hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 2506/2022/KBC/UQ ngày 25 tháng 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
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,96	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	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

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

vào ngày và cho năm tài 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
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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng 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, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	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
9	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
10	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
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư 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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo 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 động cơ, tua bin (trừ động cơ máy bay, ô tô, mô tô và xe máy)

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ 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 hợp nhất.

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định 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 sẵn sàng 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 hợp nhất 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 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn 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 hợp nhất.

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

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

**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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà xưởng	6 - 10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	36 - 40 năm

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc niên độ 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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 hợp nhất.

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

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

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng 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 hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 niên độ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 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 năm kế toán.

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

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

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



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

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	12.476.350.366	11.502.517.483
Tiền gửi ngân hàng	247.360.860.328	1.390.008.406.183
Các khoản tương đương tiền (*)	526.467.116.879	281.638.481.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>786.304.327.573</b>	<b>1.683.149.405.060</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,1%/năm đến 3,6%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

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

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư ngắn hạn vào công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen		1.854.868.000.000		1.854.868.000.000
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết (*)	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.862.358.461.369</b>		<b>1.862.358.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.473.797.949)		(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.

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	62.350.000.000	585.669.144.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.350.000.000</b>	<b>585.669.144.871</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của 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	615.044.326.681	957.696.732.765
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	198.399.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.242.726.081</b>	<b>957.696.732.765</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.284.367.950)	(43.027.406.840)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>508.958.358.131</b>	<b>914.669.325.925</b>

**6.2 Trả trước cho 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>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.597.849.406.215	1.527.466.518.915
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	1.247.907.089.163	1.531.154.412.162
Trung tâm Phát triển Quý đất CCN Việt Yên	236.040.672.296	198.943.021.796
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	40.386.600.000	29.650.000.000
Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An	-	150.000.000.000
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Củ Chi	1.276.444.157	21.071.084.665
Trả trước cho người bán khác	78.941.531.602	105.137.038.667
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.268.995.600	1.104.294.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.203.670.739.033</b>	<b>3.564.526.371.175</b>

**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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.098.813.743.076	951.048.888.922
Phải thu các công ty khác	1.642.317.289.804	1.811.362.851.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.741.131.032.880</b>	<b>2.762.411.740.790</b>
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	23.400.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	524.000.000.000	124.723.703.957
Đối tượng khác	300.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>524.300.000.000</b>	<b>148.423.703.957</b>

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	380.878.486.110	-	300.000.000.000	-
Trả trước PVcombank	-	-	242.049.763.870	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An	32.093.100.000	-	51.267.000.000	-
Lãi phải thu	138.098.802.226	-	150.631.910.842	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	13.051.128.404	-	12.851.128.403	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	167.585.959.340	-	724.453.704.557	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.138.999.855.243	-	1.999.133.777.130	-
Phải thu khác	589.148.973.964	-	154.967.222.148	-
	<b>3.479.296.305.287</b>	<b>-</b>	<b>3.654.794.506.950</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	72.144.495.068	-	8.572.342.521	-
Phải thu dài hạn khác	598.640.647.577	-	663.577.653.785	-
	<b>670.785.142.645</b>	<b>-</b>	<b>672.149.996.306</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>
	<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát	8.171.350.949.273	7.841.171.755.280
Dự án Khu công nghiệp và dân cư Tân Phú Trung	928.319.127.348	1.174.564.856.717
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.113.431.771.966	1.107.252.456.826
Dự án Khu công nghiệp Lộc Giang	47.167.395.336	-
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	38.946.865.123	306.349.463.041
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	635.931.308.736	1.001.910.372.476
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	264.179.021.446	355.937.318.898
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	17.529.931.102	16.956.739.743
Dự án Khu công nghiệp Tân Tập	91.333.908.869	86.079.556.630
Dự án NOXH thị trấn Nénh	659.938.099.539	348.588.852.980
Khác	243.170.652.075	91.431.898.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.211.299.030.813</b>	<b>12.330.243.270.680</b>

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

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Thuế TNDN (Thuyết minh số 29.2)	69.172.436.479	53.764.932.028
Khác	1.449.594.958	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.622.031.437</b>	<b>53.764.932.028</b>

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

B09a-DN/HN

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

## 11. 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	462.126.967.930	89.951.123.476	133.850.627.841	35.098.708.101	1.466.609.090	722.494.036.438
- Mua mới trong năm	-	308.945.936	40.182.119.026	3.509.726.373	-	44.000.791.335
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	59.029.075.165	37.161.418.546	-	304.541.617	-	96.495.035.328
- Giảm do bán công ty con	-	-	(1.151.263.636)	-	(109.000.000)	(1.260.263.636)
- Thanh lý	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
Số cuối năm	521.156.043.095	127.421.487.958	169.947.115.413	38.912.976.091	1.357.609.090	858.795.231.647
<b>Trong đó:</b>						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	117.327.003.389	5.967.534.282	22.030.349.778	6.994.470.216	1.391.836.362	153.711.194.027
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	231.329.577.634	45.122.700.422	61.632.102.254	17.774.504.911	1.301.544.584	357.160.429.805
- Khấu hao trong năm	28.889.416.952	6.645.108.388	15.663.774.789	5.194.183.084	22.443.538	56.414.926.751
- Thanh lý	-	-	(2.934.367.818)	-	-	(2.934.367.818)
- Giảm do bán công ty con	-	-	(431.723.880)	-	(879.032)	(432.602.912)
Số cuối năm	260.218.994.586	51.767.808.810	73.929.785.345	22.968.687.995	1.323.109.090	410.208.385.826
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	230.797.390.296	44.828.423.054	72.218.525.587	17.324.203.190	165.064.506	365.333.606.633
Số cuối năm	260.937.048.509	75.653.679.148	96.017.330.068	15.944.288.096	34.500.000	448.586.845.821

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

**12. 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	255.584.291.494
- Tăng trong năm	1.109.506.719.583
Số cuối năm	1.365.091.011.077

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	88.017.280.932
- Tăng trong năm	82.132.738.091
- Giảm trong năm	(6.044.598.836)
Số cuối năm	164.105.420.187

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	167.567.010.562
Số cuối năm	1.200.985.590.890

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*      *Ngày 31 tháng 12 năm 2022*

Dự án Viễn Đông Meridian Towers	-	744.491.019.748
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.455.116.818	106.555.116.818
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	123.910.333.440	110.470.318.853
Nhà máy nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	375.243.333	58.361.116.901
Nhà máy chế tạo Quảng Yên	41.559.184.000	41.559.184.000
Nhà máy điện tử Quảng Yên	27.618.137.023	27.266.787.029
Nhà máy cấp nước sạch thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	50.147.380.730	23.747.883.336
Nhà máy nước thải mở rộng thuộc Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	16.769.455.005	27.761.295.851
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	126.109.984.401	29.585.263.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.944.834.750</b>	<b>1.169.797.985.814</b>

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 297,68 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Duệ, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

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

**15. 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 liên kết	15.1	4.375.211.957.904	4.323.949.729.238
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	424.500.200.000	399.500.200.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(26.018.164.785)	(26.018.164.785)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.773.693.993.119</u></b>	<b><u>4.697.431.764.453</u></b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp cam kết</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh Xuân 2	(i)	22,72%	32.985.000	582.766.458.507	11.660.000	582.766.458.507
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội Công ty TNHH	(ii)	35,49%	54.000.000	935.130.550.379	54.000.000	936.921.973.761
Saigontel Long An Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iii)	22,32%	45.000.000	174.412.447.221	45.000.000	111.912.447.221
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(iv)	21,48%	31.793.846	430.573.626.417	31.793.846	425.484.008.289
Công ty Cổ phần Scanviwood	(v)	48%	9.600.000	2.247.731.279.249	9.600.000	2.262.267.245.329
	(vi)	34%	1.077.528	4.597.596.131	1.077.528	4.597.596.131
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>4.375.211.957.904</u></b>		<b><u>4.323.949.729.238</u></b>

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

Công ty CP Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0311757628 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2012 và cấp lại lần thứ 1 ngày 16 tháng 3 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 458.125.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty này là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại số 20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**(ii) Công ty Cổ phần KCN 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 lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội – khu A, xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

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

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

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

*(iii) Công ty TNHH Saigontel Long An*

Công ty TNHH Saigontel Long An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 18 tháng 2 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 450 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

*(v) 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 10 ngày 16 tháng 6 năm 2022 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.

*(vi) 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 và Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 29/2/2016 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 dụng xuất khẩu.

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



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

B09a-DN/HN

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

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

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

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

	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn từ Nhơn hội (*)	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Lê Minh xuân	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
<b>Giá trị đầu tư:</b>							
Số đầu năm	582.461.891.074	112.500.000.000	7.204.600.000	540.000.000.000	583.000.000.000	96.000.000.000	1.921.166.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	62.500.000.000	-	-	-	-	62.500.000.000
Số cuối năm	582.461.891.074	175.000.000.000	7.204.600.000	540.000.000.000	583.000.000.000	96.000.000.000	1.983.666.491.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>							
Số đầu năm	3.249.843.601	(587.552.779)	(2.607.003.869)	396.921.973.761	(233.541.493)	2.166.267.245.329	2.563.010.964.550
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	5.089.618.128	-	-	(1.791.423.382)	-	(14.535.966.080)	(11.237.771.334)
Số cuối năm	8.339.461.729	(587.552.779)	(2.607.003.869)	395.130.550.379	(233.541.493)	2.151.731.279.249	2.551.773.193.216
<b>Phần bổ lợi thế thương mại:</b>							
Số đầu năm	(160.227.726.386)	-	-	-	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối năm	(160.227.726.386)	-	-	-	-	-	(160.227.726.386)
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	425.484.008.289	111.912.447.221	4.597.596.131	936.921.973.761	582.766.458.507	2.262.267.245.329	4.323.949.729.238
Số cuối năm	430.573.626.417	174.412.447.221	4.597.596.131	935.130.550.379	582.766.458.507	2.247.731.279.249	4.375.211.957.904

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

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

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	1.000.000	25.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>424.500.200.000</b>		<b>399.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá		(26.018.164.785)		(26.018.164.785)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>398.482.035.215</b>		<b>373.482.035.215</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả thương mại	436.132.958.547	453.108.410.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.132.958.547</b>	<b>453.108.410.168</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh, Trảng Duệ, Quang Châu và dự án Nénh	410.620.800.734	201.335.333.873
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	136.257.518.318	611.864.161.075
Các khoản khác	6.030.295.797	64.728.531.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.908.614.849</b>	<b>877.928.026.040</b>

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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>
Thuế giá trị gia tăng	-	29.863.996.010
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	353.014.327.421	107.889.276.026
Thuế thu nhập cá nhân	6.617.578.472	1.646.477.129
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.001.679.057	5.933.827.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>365.633.584.950</u></b>	<b><u>145.333.576.572</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ 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>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	1.737.695.749.436	1.296.359.898.602
Chi phí lãi vay phải trả	10.102.357.463	50.367.835.542
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	553.879.723	5.083.690.677
Các chi phí phải trả khác	74.935.928.194	66.702.809.763
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.823.287.914.816</u></b>	<b><u>1.418.514.234.584</u></b>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN 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>
Nhận đặt cọc	1.054.695.445.170	1.501.332.830.446
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.001.070.327.117	2.326.841.936.095
Phải trả bên liên quan	-	1.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.055.765.772.287</u></b>	<b><u>3.829.774.766.541</u></b>

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

**21. 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>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay các đối tượng khác	189.080.000.000	273.880.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	118.243.250.730	3.527.196.578.333
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	30.000.000.000	150.300.000.000
	<b><u>337.323.250.730</u></b>	<b><u>3.951.376.578.333</u></b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay dài hạn ngân hàng (*)	3.313.549.863.699	2.712.419.749.648
Vay các đối tượng khác	8.500.000.000	-
Trái phiếu	-	974.669.592.666
	<b><u>3.322.049.863.699</u></b>	<b><u>3.687.089.342.314</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		

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

B09a-DN/HN

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

## 21. VAY (tiếp theo)

### Vay dài hạn

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2023 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Năm hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	2.194.700.000.000	13	Tối đa 10 năm từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2020	Toàn bộ tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	39.754.003.900	10-11,3	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	534.000.000.000	11-11,5	Tối đa 96 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên vào 19 tháng 1 năm 2023	Nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quang Châu và khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	239.868.882.825	12-14	Tối đa 60 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên vào 15 tháng 12 năm 2022	5 lô chung cư thuộc khu đô thị Trảng Duệ và nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
	28.522.379.423	10,3	Gốc vay đáo hạn vào ngày 07 tháng 08 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	Khoản vay được thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là 2 nhà kho Logistics
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	61.510.947.666	12,5	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích...của Bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.

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

B09a-DN/HN

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

## 21. VAY (tiếp theo)

### Vay dài hạn

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2023 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Năm hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	16.840.815.857	11,3	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, đồng sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup> 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 việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Bắc Ninh	81.352.834.028	6,5	Gốc vay đáo hạn vào ngày 12 tháng 11 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý	Khoản vay được thế chấp bởi 1.447 căn hộ có giá trị định giá 700 tỷ đồng tại dự án Nhà ở xã hội Nénh, Bắc Giang
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	100.000.000.000	10,8	Gốc vay phải trả ngày 22 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả tháng 1 lần vào ngày 25	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Khu Công nghiệp mở rộng 90ha
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	17.000.000.000	10,8	Gốc vay phải trả ngày 21 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25	Các khoản thu từ việc kinh doanh NMNT giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Quang Châu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.313.549.863.699</b>			

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

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Đây chủ yếu là chi phí phải trả lãi vay cho PVcombank.

**23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN 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>
Nhận đặt cọc dài hạn	20.091.630.194	18.427.188.430
Khác	7.325.448.936	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.417.079.130</b>	<b>18.427.188.430</b>

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

B09a-DN/HN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Phát hành cổ phiếu quỹ	Tặng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	Thay đổi tỷ lệ kiểm soát ở công ty con	Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	Số cuối năm	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
	5.757.111.670.000	-	-	-	-	-	5.757.111.670.000	
	3.397.344.430.000	-	-	-	-	-	3.397.344.430.000	
	(364.466.650.000)	-	-	-	-	-	(364.466.650.000)	
	3.397.344.430.000	-	-	-	-	-	3.397.344.430.000	
	2.223.693.823	-	-	-	-	-	2.223.693.823	
	5.411.370.039.775	-	-	-	-	-	5.411.370.039.775	
	1.526.351.079.824	-	-	-	-	-	1.526.351.079.824	
	50.177.960.703	-	-	-	-	-	50.177.960.703	
	-	-	-	-	-	-	-	
	(1.294.869.140.000)	-	-	-	-	-	(1.294.869.140.000)	
	3.456.510.850	-	-	-	-	-	3.456.510.850	
	(453.456.510.850)	-	-	-	-	-	(453.456.510.850)	
	(184.950.000.000)	-	-	-	-	-	(184.950.000.000)	
	1.777.409.947.814	-	-	-	-	-	1.777.409.947.814	
	2.223.693.823	-	-	-	-	-	2.223.693.823	
	5.646.308.490.449	-	-	-	-	-	5.646.308.490.449	
	1.777.409.947.814	-	-	-	-	-	1.777.409.947.814	
	17.845.519.292.086	-	-	-	-	-	17.845.519.292.086	
	7.676.047.590.000	-	-	-	-	-	7.676.047.590.000	
	2.743.529.570.000	-	-	-	-	-	2.743.529.570.000	
	1.995.556.140.140	-	-	-	-	-	1.995.556.140.140	
	77.155.892.273	-	-	-	-	-	77.155.892.273	
	53.194.107.727	-	-	-	-	-	53.194.107.727	
	2.053.374.990.439	-	-	-	-	-	2.053.374.990.439	
	20.194.196.367.124	-	-	-	-	-	20.194.196.367.124	



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 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	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>-</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>-</b>

**24.3 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
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	1.918.935.920.000
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>7.676.047.590.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>		-

**24.4 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)
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	767.604.759	7.676.047.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
Cổ phiếu phổ thông	-	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>	<b>767.604.759</b>	<b>7.676.047.590.000</b>
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**25. DOANH THU**

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.884.960.204.344</b>	<b>1.397.476.163.499</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	5.247.288.842.376	656.976.889.589
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	104.813.518.632	353.332.703.833
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	387.521.609.489	336.980.200.531
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	145.336.233.847	50.186.369.546
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>240.297.318.000</b>	<b>447.210.000.000</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.644.662.886.344</b>	<b>950.266.163.499</b>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	339.211.136.329	339.647.514.218
Lãi chuyển nhượng công ty con	108.580.319.182	-
Doanh thu tài chính khác	6.405.446.045	4.820.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>454.196.901.556</b>	<b>339.652.334.340</b>

**26. 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 và cơ sở hạ tầng	1.620.360.741.336	344.538.062.465
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	107.701.133.243	152.636.957.108
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	147.849.785.189	164.395.475.051
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	82.582.771.430	22.944.824.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.958.494.431.198</b>	<b>684.515.319.313</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	406.679.856.409	522.875.219.589
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng đầu tư	42.632.541.177 (752.346.570)	57.211.221.363 7.048.117.985
Chi phí tài chính khác	1.684.510.286	8.269.984.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>450.244.561.302</b>	<b>595.404.542.981</b>

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Năm nay	Năm trước
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	336.687.589.055	33.314.251.443
Chi phí nhân viên bán hàng	9.815.111.349	5.027.249.643
Khác	7.786.785.344	7.573.307.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>354.289.485.748</b>	<b>45.914.808.918</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	197.647.420.361	156.605.916.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.806.164.107	107.445.309.269
Chi phí dự phòng	63.256.961.110	27.110.126.190
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.542.979.066	17.590.267.872
Chi phí tài trợ	48.310.224.990	72.763.587.168
Khác	56.149.854.731	82.945.136.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>470.713.604.365</b>	<b>464.460.343.994</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 20%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 20%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2027. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10% và được miễn giảm 50%.

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

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	420.895.315.531	150.202.907.959
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	226.011.199.073	(30.146.862.792)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>646.906.514.604</u></b>	<b><u>120.056.045.167</u></b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>2.865.233.589.642</b>	<b>1.696.585.085.694</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>		
Chi phí không được khấu trừ	314.287.345.584	251.950.268.847
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	135.254.515.087	143.328.109.588
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	69.566.595.798	58.255.298.822
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	81.626.400.403	90.170.142.099
Lỗi từ công ty liên kết	11.237.771.334	-
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>		
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh	-	(2.181.009.597.526)
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	(1.244.078.389.246)	-
Lỗi từ việc giảm sở hữu tại Công ty con	(19.580.319.182)	-
Dự phòng cho công ty liên kết	(123.498.751.771)	(100.113.080.175)
Lãi từ công ty liên kết	-	(5.813.202.283)
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>2.090.048.757.649</b>	<b>(46.646.974.934)</b>
<i>Trong đó</i>		
Lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ	1.156.510.916.677	614.982.292.770
Lỗ trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)	(1.596.487.899)	(2.553.619.357)
Lợi nhuận trước thuế của công ty con	1.123.986.259.631	-
Lỗ của công ty con	(258.418.526.558)	(717.330.947.169)
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	69.566.595.798	58.255.298.822
Lỗ năm trước chuyển sang	(463.886.411.105)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>1.626.162.346.544</b>	<b>(46.646.974.934)</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>420.895.315.531</b>	<b>150.202.907.959</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	107.889.276.026	103.257.556.096
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(53.764.932.028)	(27.183.624.284)
Điều chỉnh thuế trích thiếu năm trước	1.450.076.456	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(192.627.845.043)	(172.152.495.773)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>283.841.890.942</b>	<b>54.124.343.998</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)	353.014.327.421	107.889.276.026
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	(69.172.436.479)	(53.764.932.028)

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</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>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.275.812.429	1.275.812.429	(1.275.812.429)
	-	<b>1.275.812.429</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	93.986.392.104	109.109.639.473	(15.123.247.369)	(15.562.780.038)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	(3.811.990.225)	457.334.950	(4.269.325.175)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	1.040.165.947.278	796.037.988.090	244.127.959.188	(13.308.270.325)
	<b>1.130.340.349.157</b>	<b>905.604.962.513</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>226.011.199.073</b>	<b>(30.146.862.792)</b>

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

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

**29.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 870.235.679.977 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 710.582.867.086 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tập đoàn 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 trong tương lai tại thời điểm này.

**30. 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 Tập đoàn:

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
3	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà - Nẵng	Công ty liên kết
6	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
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn	198.399.400
		<b>198.399.400</b>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Trả trước	1.268.995.600
		<b>1.268.995.600</b>
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	678.131.813.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	117.521.929.895
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Cho vay ngắn hạn	143.000.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay ngắn hạn	158.460.000.000
		<b>1.098.813.743.076</b>
<b>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay dài hạn	439.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	85.000.000.000
		<b>524.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	176.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu lãi vay	11.723.345.364
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu lãi vay	11.577.059.611
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Phải thu lãi vay	20.024.767.120
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	14.732.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Phải thu lãi vay	353.972.602
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu lãi vay	63.688.204.330
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu hợp tác kinh doanh	41.711.068.493
		<b>167.585.959.340</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu lãi vay	39.041.095.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu lãi vay	33.103.399.178
		<b>72.144.495.068</b>



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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay	553.879.723
		<b>553.879.723</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	30.000.000.000
		<b>30.000.000.000</b>

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<b>1.995.556.140.140</b>	<b>1.526.351.079.824</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>1.995.556.140.140</b>	<b>1.526.351.079.824</b>
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>767.604.759</b>	<b>765.974.376</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>767.604.759</b>	<b>765.974.376</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.600	1.993
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.600	1.993

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

## 32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### 32.1 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) 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 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m<sup>2</sup> và 1.652.779 m<sup>2</sup>. 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.
- (iii) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9 m<sup>2</sup> đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 của Công ty.
- (iv) Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m<sup>2</sup> cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m<sup>2</sup> tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, SCD vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.

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

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

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

(v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (“SHP”) đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648.7 m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 01 năm 2011 (diện tích 1.363.473.2 m<sup>2</sup>), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871.8 m<sup>2</sup>) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 02 năm 2014 (diện tích 93.303.7 m<sup>2</sup>). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tổng cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.

(vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (“SBG”) đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2 m<sup>2</sup>. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp. Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 11 năm tiếp theo kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động theo Công văn số 5403/BTC-QLNS ngày 23/04/2015 của Cục quản lý Nông sản.

**32.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm**

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

*Các khoản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản với PVCombank*

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

*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 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, Công ty VTC hiện chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết. Do đó, Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã đánh giá và tin tưởng rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC – Saigontel nêu trên.

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

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2023 của Công ty.

**34. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2023**

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý IV năm 2023 là 131,3 tỷ đồng tăng 690,1 tỷ so với Quý IV năm 2022 (lỗ Quý IV năm 2022 là 558,8 tỷ). Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ này Công ty tăng ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh khu công nghiệp so với cùng kỳ năm trước.

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

