

Số: 3001.5/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

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

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về **Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022** như sau:

- Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2022 và giải trình trong thuyết minh.
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 và giải trình trong thuyết minh.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2023 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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



Phạm Phúc Hiếu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2022

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.655.161.396.410	7.237.312.448.094
110	I. Tiền	4	751.542.676.486	769.915.183.654
111	1. Tiền		745.993.044.584	70.882.331.926
112	2. Tương đương tiền		5.549.631.902	699.032.851.728
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.441.801.461.721	1.860.689.295.049
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.226.144.519)	(2.308.273.169)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	585.669.144.871	639.106.849
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.185.819.648.225	2.553.220.705.167
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	157.184.537.150	682.298.340.867
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.093.640.586.764	1.269.777.420.793
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	367.596.568.334	221.470.939.220
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.574.731.936.627	387.007.984.937
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.122.949.476.109	1.929.365.038.957
141	1. Hàng tồn kho		2.122.949.476.109	1.929.365.038.957
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		153.048.133.869	124.122.225.267
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.181.682.347	59.412.460.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	91.670.798.661	62.382.183.695
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	16	2.195.652.861	2.327.581.447

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.075.042.804.634	12.964.189.768.365
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.802.266.508.635	1.302.418.274.335
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	437.300.000.000	643.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.364.966.508.635	659.418.274.335
220	II. Tài sản cố định		137.409.976.565	129.082.823.436
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	137.409.976.565	129.082.823.436
222	Nguyên giá		331.926.702.849	308.653.331.750
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(194.516.726.284)	(179.570.508.314)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		122.188.758.863	138.625.500.388
231	Nguyên giá	11	172.985.045.000	172.985.045.000
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(50.796.286.137)	(34.359.544.612)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		146.425.689.151	88.017.954.518
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	146.425.689.151	88.017.954.518
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	11.862.997.035.050	11.296.323.236.924
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	10.787.118.294.000	10.337.218.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	805.666.491.074	550.697.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	399.500.200.000	438.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(129.287.950.024)	(30.092.518.150)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.754.836.370	9.721.978.764
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.754.836.370	9.721.978.764
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.730.204.201.044	20.201.502.216.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		11.256.213.802.106	9.676.108.990.214
310	I. Nợ ngắn hạn		6.690.036.484.826	4.101.558.883.185
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	149.633.280.106	91.083.667.423
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	318.157.610.323	4.978.067.468
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	754.040.807	34.509.863.608
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	87.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	341.027.745.941	370.704.398.568
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.735.270.676	2.303.464.820
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.538.403.345.286	2.345.452.037.982
320	8. Vay ngắn hạn	19	3.335.914.170.321	1.248.116.361.950
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		4.566.177.317.280	5.574.550.107.029
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	1.060.860.796.591	931.929.637.321
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	6.422.776.559	6.422.776.559
338	3. Vay dài hạn	19	3.463.972.509.848	4.600.444.217.867
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	33.969.266.320	34.801.507.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	11.473.990.398.938	10.525.393.226.245
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.473.990.398.938	10.525.393.226.245
411	1. Vốn cổ phần đã góp		7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	5.697.601.890.000
411b	Cổ phiếu quỹ		-	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	3.396.813.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.052.720.545.115	1.733.711.082.422
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		438.841.942.422	1.675.636.433.629
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		613.878.602.693	58.074.648.793
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.730.204.201.044	20.201.502.216.459

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	33.906.553.030	595.739.983.007	145.157.767.002	1.152.484.590.506
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	21.1	33.906.553.030	595.739.983.007	145.157.767.002	1.152.484.590.506
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	23.598.657.836	219.334.081.278	96.827.960.435	489.387.069.441
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		10.307.895.194	376.405.901.729	48.329.806.567	663.097.521.065
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.320.980.961.127	22.242.303.078	1.473.191.834.566	51.242.494.353
22	Chi phí tài chính	23	244.631.538.599	168.145.437.214	746.669.714.729	270.539.191.527
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		150.656.266.640	149.256.335.416	584.582.743.110	536.783.913.007
25	Chi phí bán hàng	25	1.319.281.000	20.236.386.893	6.480.194.840	34.687.022.926
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	55.419.863.533	28.077.190.293	153.037.845.202	145.881.313.762
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)		1.029.918.173.189	182.189.190.407	615.333.886.362	263.232.487.203
31	Thu nhập khác	24	-	1.747.982.502	336.391.795	2.594.942.138
32	Chi phí khác	24	11.821.419	116.791.275.560	111.358.109	116.965.128.190
40	(Lỗ)/lãi khác (40=31-32)		(11.821.419)	(115.043.293.058)	225.033.686	(114.370.186.052)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		1.029.906.351.770	67.145.897.349	615.558.920.048	148.862.301.151
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	1.888.377.605	38.880.522.858	2.512.558.355	91.619.893.358
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.250	832.241.000	832.241.000
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		1.028.226.034.415	28.473.434.741	613.878.602.693	58.074.648.793



(Handwritten signature)

Lưu Phương Mai
Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


Đơn vị tính: đồng Việt Nam


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		615.558.920.048	148.862.301.151
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		37.785.382.494	42.996.644.389
03	Lập/ (hoàn nhập) dự phòng		103.113.303.224	(322.047.186.164)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.473.528.198.202)	(51.071.627.406)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		641.793.964.473	592.122.484.765
08	(Lỗ)/ lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(75.276.627.963)	410.862.616.735
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		710.049.019.337	(777.614.456.193)
10	Tăng hàng tồn kho		(193.584.437.152)	(63.870.020.602)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		524.986.371.641	127.027.582.255
12	Giảm chi phí trả trước		6.197.920.172	914.329.101
14	Tiền lãi vay đã trả		(477.625.922.753)	(543.848.734.201)
15	Thuế TNDN đã nộp		(38.400.000.000)	(59.053.886.098)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		456.346.323.282	(905.582.569.003)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(78.651.143.817)	(66.741.434.210)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		336.363.636	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(665.561.667.136)	(1.030.798.577.012)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		140.106.000.000	638.594.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.466.636.726.971)	(3.549.865.650.879)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		243.880.217.500	229.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		98.851.860.076	59.530.528.815
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.727.675.096.712)	(3.720.281.133.286)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn		334.718.570.000	3.408.280.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.351.523.024.479	5.991.082.255.871
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.433.276.468.217)	(4.479.441.114.343)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.860.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.252.956.266.262	4.919.921.141.528
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(18.372.507.168)	294.057.439.239
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		769.915.183.654	475.857.744.415
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	751.542.676.486	769.915.183.654


Lưu Phương Mai
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 05 tháng 07 năm 2022.

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

Chu 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, xã Phương Liễu, huyện 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 2022 là: 210 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 204).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng năm 2022 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 2022, 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 kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	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	72,44	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 Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60	56,77	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
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,44	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
11	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100	88,06	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
12	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	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
15	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
16	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vĩ, 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
17	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vĩ, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất động cơ, tuabin

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	36-39 năm

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.16 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 Công ty được xác lập.

3.17 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

4. TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	7.820.910.054	10.006.749.212
Tiền gửi ngân hàng	738.172.134.530	60.875.582.714
Tương đương tiền (*)	5.549.631.902	699.032.851.728
TỔNG CỘNG	751.542.676.486	769.915.183.654

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn một tháng với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,42%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh- Cổ phiếu (*) Đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen	7.490.461.369	1.264.316.850	(6.226.144.519)	7.490.461.369	5.182.188.200	(2.308.273.169)
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	1.856.132.316.850	(6.226.144.519)	1.862.358.461.369	1.860.050.188.200	(2.308.273.169)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

5.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	585.669.144.871	39.106.849
TỔNG CỘNG	585.669.144.871	39.106.849

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	157.184.537.150	682.298.340.867
TỔNG CỘNG	157.184.537.150	682.298.340.867

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	223.238.813.689	461.107.184.791
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	858.675.633.882	797.909.762.123
Trả trước khác	11.726.139.193	10.760.473.879
TỔNG CỘNG	1.093.640.586.764	1.269.777.420.793

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	278.000.000.000	139.406.000.000
Phải thu các công ty khác	89.596.568.334	82.064.939.220
TỔNG CỘNG	367.596.568.334	221.470.939.220
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	437.000.000.000	642.000.000.000
Phải thu các đơn vị khác	300.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	437.300.000.000	643.000.000.000

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Trả trước PVcombank	242.049.763.870	-	237.365.756.101	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	31.435.457.265	-	27.169.896.672	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.230.051.404.834	-	60.164.077.827	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	35.576.402.254	-	26.689.345.933	-
TỔNG CỘNG	1.574.731.936.627	-	387.007.984.937	-
Dài hạn				
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.189.098.109.589	-	246.386.849.317	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	175.151.127.545	-	168.463.936.017	-
Phải thu khác	717.271.501	-	244.567.489.001	-
TỔNG CỘNG	1.364.966.508.635	-	659.418.274.335	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.107.252.456.826	-	1.102.933.602.162	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	1.001.910.372.476	-	813.284.229.517	-
Các dự án khác	13.786.646.807	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	2.122.949.476.109	-	1.929.365.038.957	-

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 33,35 tỷ đồng (năm 2021: 37,3 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	238.966.761.807	6.747.731.131	40.440.123.984	21.710.333.010	788.381.818	308.653.331.750
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.440.888.900	2.344.056.481	-	-	-	11.784.945.381
Mua mới trong năm	-	-	10.378.621.917	7.512.226.800	-	17.890.848.717
Thanh lý trong năm	(5.190.630.000)	-	(1.211.792.999)	-	-	(6.402.422.999)
Số cuối kỳ	243.217.020.707	9.091.787.612	49.606.952.902	29.222.559.810	788.381.818	331.926.702.849
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	72.861.103.897	4.538.152.308	11.264.181.349	6.452.242.101	788.381.818	95.904.061.473
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	133.169.850.967	5.518.992.827	28.186.442.846	11.906.839.856	788.381.818	179.570.508.314
Khấu hao trong năm	14.417.533.746	278.482.934	4.141.838.547	2.510.785.742	-	21.348.640.969
Thanh lý trong năm	(5.190.630.000)	-	(1.211.792.999)	-	-	(6.402.422.999)
Số cuối năm	142.396.754.713	5.797.475.761	31.116.488.394	14.417.625.598	788.381.818	194.516.726.284
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	105.796.910.840	1.228.738.304	12.253.681.138	9.803.493.154	-	129.082.823.436
Số cuối năm	100.820.265.994	3.294.311.851	18.490.464.508	14.804.934.212	-	137.409.976.565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	172.985.045.000
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>172.985.045.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	34.359.544.612
Khấu hao trong kỳ	16.436.741.525
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>50.796.286.137</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	<u>138.625.500.388</u>
Số cuối kỳ	<u>122.188.758.863</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	110.470.318.853	78.851.668.712
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	27.761.295.851	-
Dự án khác	8.194.074.447	9.166.285.806
TỔNG CỘNG	<u>146.425.689.151</u>	<u>88.017.954.518</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	10.787.118.294.000	10.337.218.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	805.666.491.074	550.697.261.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	399.500.200.000	438.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(129.287.950.024)	(30.092.518.150)
TỔNG CỘNG		<u>11.862.997.035.050</u>	<u>11.296.323.236.924</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tỷ lệ năm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ năm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	6.630.000.000.000	100%	-	6.630.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95%	153.000.000	1.530.000.000.000	70%	108.000.000	1.080.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	100%	-	720.000.000.000	100%	-	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	45.389.361	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52%	74.520.000	-	74,52%	74.520.000	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (*)	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			10.787.118.294.000			10.337.218.294.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			10.787.118.294.000			10.337.218.294.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	(i)	48%	9.600.000	96.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(ii)	35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iii)	21,48%	31.793.846	582.461.891.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				805.666.491.074		550.697.261.074
Dự phòng giảm giá				(106.400.031.874)		(7.204.600.000)
GIÁ TRỊ THUẦN				699.266.459.200		543.492.661.074

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

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203000719 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03 tháng 8 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 thay đổi lần 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.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	-	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			399.500.200.000			438.500.200.000
Dự phòng giảm giá			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
GIÁ TRỊ THUẦN			376.612.281.850			415.612.281.850

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	50.845.629.310	50.845.629.310	17.945.219.000	17.945.219.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	17.434.739.907	17.434.739.907	3.894.688.150	3.894.688.150
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Hữu Anh	13.064.216.727	13.064.216.727	4.527.008.052	4.527.008.052
- Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	4.246.101.400	22.474.163.008	22.474.163.008
- Phải trả đối tượng khác	51.022.622.647	51.022.622.647	29.222.619.098	29.222.619.098
TỔNG CỘNG	149.633.280.106	149.633.280.106	91.083.667.423	91.083.667.423

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	318.157.610.323	4.978.067.468
TỔNG CỘNG	318.157.610.323	4.978.067.468

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	33.691.788.784
Thuế thu nhập cá nhân	408.054.913	479.587.325
Các loại thuế khác	345.985.894	338.487.499
TỔNG CỘNG	754.040.807	34.509.863.608
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	91.670.798.661	62.382.183.695
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.195.652.861	-
Các loại thuế khác	-	2.327.581.447
TỔNG CỘNG	93.866.451.522	64.709.765.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	197.705.198.470	226.880.785.092
- Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	148.580.108.310	175.489.274.545
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	16.055.026.547	19.455.610.730
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	23.420.098.387	22.285.934.591
- Khu đô thị Phúc Ninh	9.649.965.226	9.649.965.226
Tiền thuê đất trích trước	40.889.509.387	37.513.311.365
Chi phí lãi vay phải trả	47.068.228.971	59.864.605.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.519.554.059	33.421.865.503
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	53.845.255.054	13.023.831.373
TỔNG CỘNG	<u>341.027.745.941</u>	<u>370.704.398.568</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	931.212.601.166	872.632.073.279
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	129.648.195.425	59.297.564.042
	<u>1.060.860.796.591</u>	<u>931.929.637.321</u>

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	724.029.456.859	531.548.137.150
Phải trả tiền cổ tức	1.565.772.950	1.574.632.950
Phải trả khác	7.082.115.477	6.603.267.882
Phải trả khác bên liên quan	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.538.403.345.286</u>	<u>2.345.452.037.982</u>
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc	6.422.776.559	6.422.776.559
TỔNG CỘNG	<u>6.422.776.559</u>	<u>6.422.776.559</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	10.000.000.000	307.999.601.572
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.882.697.866.159	796.228.333.336
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	393.216.304.162	93.888.427.042
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.335.914.170.321	1.248.116.361.950
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.308.663.636.364	1.340.663.636.364
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	180.639.280.820	26.721.000.106
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	974.669.592.664	3.233.059.581.397
TỔNG CỘNG	3.463.972.509.848	4.600.444.217.867

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>
				<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	8,9%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	153.798.464.964	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích...của bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	11,3%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	36.840.815.856	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ tại khu NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³
TỔNG CỘNG			190.639.280.820	
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả			10.000.000.000	
Vay dài hạn			180.639.280.820	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCH2123001	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,5%	22 tháng 02 năm 2023	Cổ phiếu của Công ty con
KBCH2123002	Trái phiếu doanh nghiệp	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,5%	03 tháng 6 năm 2023	Cổ phiếu của Công ty và công ty con
KBC2021_AB (*)	Trái phiếu doanh nghiệp	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,8%	24 tháng 6 năm 2023	Trái phiếu không có tài sản đảm bảo
KBCH2124003	Trái phiếu doanh nghiệp	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	11,4%	11 tháng 11 năm 2024	Cổ phiếu công ty con và lô đất ở địa chỉ 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới

Trái phiếu phải thanh toán dài hạn

(42.632.541.177)

3.857.367.458.823

2.900.000.000.000

1.000.000.000.000

(*) Đây là trái phiếu được chào bán ra công chúng, hiện đang được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã trái phiếu KBC121020.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.675.636.433.629	7.059.038.577.452
- Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	2.408.280.000.000				3.408.280.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	58.074.648.793	58.074.648.793
Số cuối năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
Năm nay						
Số đầu năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
- Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)	-	-	(1.294.869.140.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	613.878.602.693	613.878.602.693
- Phát hành cổ phiếu quỹ	-	(29.748.080.000)	364.466.650.000	-	-	334.718.570.000
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.052.720.545.115	11.473.990.398.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	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	-	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	3.396.813.430.000	3.396.813.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	10.419.046.160.000	10.419.046.160.000	-	8.789.458.450.000	8.789.458.450.000	-

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	1.918.935.920.000	1.000.000.000.000
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>5.757.111.670.000</u>

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	767.604.759	7.676.047.590.000	575.711.167	5.757.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	767.604.759	7.676.047.590.000	575.711.167	5.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	575.711.167	5.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	-	-	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	767.604.759	7.676.047.590.000	569.760.189	5.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	7.676.047.590.000	569.760.189	5.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2021: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	145.157.767.002	1.152.484.590.506
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	9.810.381.096	907.838.653.040
Doanh thu bán nhà xưởng	-	91.831.114.520
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.438.014.931	35.255.368.003
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	108.348.764.911	116.827.636.823
Doanh thu khác	560.606.064	731.818.120
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	145.157.767.002	1.152.484.590.506
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	<i>145.157.767.002</i>	<i>1.152.484.590.506</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia	1.233.389.361.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác đầu tư	209.090.202.813	51.071.627.406
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.712.270.753	170.866.947
TỔNG CỘNG	1.473.191.834.566	51.242.494.353

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	6.894.893.894	352.445.007.747
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	38.632.545.585
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	16.436.741.525	22.977.803.492
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	73.496.325.016	75.331.712.617
TỔNG CỘNG	96.827.960.435	489.387.069.441

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	584.582.743.110	536.783.913.007
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	57.211.221.363	55.338.571.758
Dự phòng/ (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	103.113.303.224	(322.047.186.164)
Chi phí tài chính khác	1.762.447.032	463.892.926
TỔNG CỘNG	746.669.714.729	270.539.191.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	336.391.795	2.594.942.138
Thanh lý tài sản cố định	336.363.636	-
Khác	28.159	2.594.942.138
Chi phí khác	111.358.109	116.965.128.190
Khác	111.358.109	116.965.128.190
TỔNG CỘNG	225.033.686	(114.370.186.052)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí tài trợ	25.643.900.300	42.372.809.654
Chi phí nhân viên quản lý	57.902.238.475	53.105.888.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.274.700.095	7.836.353.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.959.903.118	39.226.746.229
Khác	23.257.103.214	3.339.515.938
TỔNG CỘNG	153.037.845.202	145.881.313.762
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quà tặng, tư vấn bán hàng	-	21.074.014.926
Chi phí nhân viên bán hàng	4.549.245.000	3.251.383.000
Chi phí bán hàng khác	1.930.949.840	10.361.625.000
TỔNG CỘNG	6.480.194.840	34.687.022.926

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.512.558.355	91.619.893.358
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.241.000)	(832.241.000)
TỔNG CỘNG	1.680.317.355	90.787.652.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	615.558.920.048	148.862.301.151
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	123.111.784.010	29.772.460.230
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	5.456.064.167	8.488.637.918
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	30.520.881.567	51.694.313.210
Thu nhập tính thuế từ hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	832.241.000	832.241.000
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	88.437.218.811	-
Cổ tức được nhận	(246.677.872.200)	-
Chi phí thuế TNDN	1.680.317.355	90.787.652.358

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	33.969.266.320	34.801.507.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	33.969.266.320	34.801.507.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			(832.241.000)	(832.241.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 442.539.531.747 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 362.802.285 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
7	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
8	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con
9	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
10	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty nhận tiền vay	110.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	716.054.795	-
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Nhơn Hội	Góp vốn	-	110.000.000.000

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi cho vay trong kỳ	63.120.901.333	65.032.197.425
	Chi phí lãi vay phải trả	-	36.803.731.258
	Thu nhập hợp tác đầu tư	123.327.123.287	2.268.493.151
	Công ty chuyển tiền hợp tác đầu tư	775.000.000.000	225.000.000.000
	Công ty được chia cổ tức	1.188.000.000.000	-
	Công ty trả nợ vay	301.672.122.880	-
	Công ty trả lãi vay	5.749.958.435	29.547.893.577
	Bù trừ công nợ lãi phải thu với phải trả	11.826.081.315	16.197.425.095
	Công ty cho vay	-	1.292.264.000.000
	Công ty nhận trả nợ vay	139.406.000.000	260.858.000.000
	Công ty thu lãi cho vay	-	32.327.522.410
	Doanh thu cho thuê xe	560.606.064	560.606.064
	Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	88.110.795.765
Công ty vay		725.000.000.000	849.663.636.364
Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh		-	224.000.000.000
Thu nhập hợp tác kinh doanh		-	12.616.276.320
Thu nhập hợp tác kinh doanh đã thu		-	27.759.290.019
Công ty cho vay		-	828.000.000.000
Công ty nhận trả nợ vay		-	1.028.000.000.000
Công ty trả nợ vay		-	1.121.270.710.252
Bù trừ công nợ lãi phải thu với phải trả		-	35.693.150.684
Công ty trả lãi vay		-	76.553.357.091
Công ty thu lãi cho vay		-	25.919.563.990
Lãi cho vay	-	37.368.331.113	
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Chi hộ tiền tài trợ	-	45.800.765.540
	Thu lại tiền chi hộ	45.800.765.540	-
	Nhận tiền cổ tức	45.389.361.000	-
Công ty TNHH Một thành viên phát triển đô thị Trảng Cát	Công ty góp vốn	-	1.500.000.000.000
	Công ty nhận tiền vay	284.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh trong kỳ	233.424.658	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Góp vốn	-	11.600.000.000
	Công ty cho vay	73.000.000.000	-
	Lãi cho vay phải thu	6.534.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Góp vốn	-	540.000.000.000
	Công ty nhận tiền vay	-	540.000.000.000
	Lãi vay phải trả	-	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và phát triển Hưng Yên	Góp vốn	-	1.080.000.000.000
	Công ty nhận tiền vay	450.000.000.000	1.080.000.000.000
	Công ty trả nợ vay	-	900.000.000.000
	Lãi vay phát sinh	2.169.863.013	4.253.424.656
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty mua thêm cổ phiếu	158.969.230.000	-
	Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần công ty khác	450.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Cho vay	278.000.000.000	139.406.000.000
			278.000.000.000	139.406.000.000
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	73.000.000.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Cho vay	364.000.000.000	642.000.000.000
			437.000.000.000	642.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn- Tây Bắc	Công ty con	Chi phí tài trợ hộ	-	45.800.765.540
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi cho vay	37.999.863.014	10.411.770.467
Công ty TNHH MTV viên đầu tư NGD	Công ty con	Cổ tức	1.188.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Khác	316.000.000	216.000.000
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
			136.330.000	136.330.000
			1.230.051.404.834	60.164.077.827
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	1.000.000.000.000	225.000.000.000
		Lãi cho vay phải thu	56.968.493.151	19.118.356.166
		Thu nhập hợp tác đầu tư	125.595.616.438	2.268.493.151
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay phải thu	6.534.000.000	-
			1.189.098.109.589	246.386.849.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả	9.143.342.465	9.143.342.465
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Lãi vay phải trả	6.053.424.655	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	37.414.553.416	2.898.609.185
Công ty TNHH MTV phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con	Lãi vay phải trả	716.054.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay phải trả	517.879.723	981.879.723
			53.845.255.054	13.023.831.373
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay	-	14.110.027.398
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay	127.124.085.835	39.013.290.070
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Lãi vay	369.863.014	4.253.424.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con	Lãi vay	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty TNHH TMV phát triển đô thị Trảng Cát	Công ty con	Lãi vay	233.424.658	-
			129.648.195.425	59.297.564.042
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
			858.000.000	858.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	73.216.304.162	63.888.427.042
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Vay ngắn hạn	180.000.000.000	-
Công ty TNHH TMV phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	Công ty con	Vay ngắn hạn	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
			393.216.304.162	93.888.427.042
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Vay dài hạn	1.574.663.636.364	849.663.636.364
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Vay dài hạn	450.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH TMV phát triển đô thị Trảng Cát	Công ty con	Vay dài hạn	284.000.000.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Vay dài hạn	-	311.000.000.000
			2.308.663.636.364	1.340.663.636.364

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

28.1 Nợ tiềm tàng và cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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

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

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Dự án 1A Láng Hạ với tổng giá trị khoảng 100,2 tỷ VND.

28.3 Cam kết góp vốn

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền là 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

28.4 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

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

28.5 Các tranh chấp

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


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


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


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

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2022

Lợi nhuận sau thuế của Công ty quý IV năm 2022 là 1.028,2 tỷ đồng, tương ứng tăng 3.511,2% so với quý IV năm 2021, (lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2021 là 28,47 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty được chia cổ tức từ các công ty con.


Lưu Phương Mai
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Số: 3001.6/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

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

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin giải trình biến động lợi nhuận của Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 so với cùng kỳ năm 2021 như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Chênh lệch	% Tăng/(giảm)
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	(539.690.071.934)	618.603.837.465	(1.158.293.909.399)	(187)
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo riêng	1.028.226.034.415	28.473.434.741	999.752.599.674	3.511

- Lỗ hợp nhất quý 4 năm 2022 là 539,69 tỷ đồng (trong đó lỗ thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 482,39 tỷ đồng), giảm 1.158,29 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2021 là 618,6 tỷ đồng). Tuy nhiên, tổng lợi nhuận sau thuế năm 2022 vẫn đạt 1.595,67 tỷ đồng tăng 18% so với lợi nhuận năm 2021. Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo hợp nhất quý 4 năm nay giảm so với cùng kỳ năm trước là do:



- Trong năm 2022, Công ty đã ký cho thuê 107ha đất KCN với tổng giá trị gần 3.540 tỷ đồng, thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài lớn. Tại KCN Quang Châu, Bắc Giang, tổng diện tích KCN đã ký cho thuê là 77,4 ha trị giá 2.460 tỷ đồng. Đặc biệt, công ty đã ký cho thuê 49,6 ha đất với dự án “Nhà máy công nghệ chính xác Fulian” cho nhà đầu tư Ingrasys (Singapore) Pte.Ltd trực thuộc Foxconn của Đài loan tại KCN Quang Châu, tổng giá trị trên 1.624 tỷ đồng. Đây là nhà đầu tư quốc tế rất lớn chuyên sản xuất các sản phẩm điện tử cho Apple và sắp tới sẽ còn tiếp tục mở rộng dự án. Tại KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, công ty đã ký cho thuê 30 ha với giá trị 981 tỷ đồng. Tuy nhiên, do một số nhà đầu tư nước ngoài chưa được cấp Giấy phép đầu tư nên chưa kịp bàn giao trong năm 2022, do đó doanh thu bán hàng sẽ được chuyển năm 2023 mới có thể ghi nhận được. Tổng các hợp đồng này có thể mang lại lợi nhuận gộp hơn 1.800 tỷ đồng cho KBC trong năm 2023.

Đầu năm 2023, UBND tỉnh Bắc Giang trao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với Công ty TNHH Fulian là tổ chức thực hiện dự án cho nhà đầu tư Ingrasys (Singapore) trực thuộc Foxconn tại KCN Quang Châu, nên việc ghi nhận doanh thu sẽ được ghi nhận trong năm 2023 này.

- Trong năm 2023, quyết tâm thực hiện kế hoạch kinh doanh đề ra tại nghị quyết đại hội cổ đông, công ty sẽ tập trung nguồn lực tối đa để hoàn thiện thủ tục bàn giao cho khách hàng và ghi nhận lợi nhuận tại Khu đô thị Phúc Ninh, thành phố Bắc Ninh. Đây là khu đô thị tại trung tâm thành phố hiếm hoi tại Trung tâm thành phố Bắc Ninh đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho phân khu đã ký thoả thuận, trong khi các dự án được cấp mới tại thời điểm này là rất hạn chế. Tính đến 31/12/2022, tổng giá trị thoả thuận đã ký với khách hàng (bao gồm đất và xây thô) chưa bao gồm thuế GTGT là 1.579 tỷ đồng, ước tính công ty có thể ghi nhận lợi nhuận gộp khoảng hơn 700 tỷ đồng từ các thoả thuận đã ký này.

Với quỹ đất sẵn có (tổng diện tích hiện KBC đang quản lý khoảng 6.700 ha khu công nghiệp), công ty đang tập trung tiến hành đẩy mạnh xây dựng cơ sở hạ tầng, giải phóng mặt bằng và thu hút các nhà đầu tư Theo công ty định giá quốc tế Savills, ngành nghề Khu công nghiệp Việt Nam còn rất nhiều tiềm năng tăng trưởng trong năm 2023 đặc biệt là về giá thuê mặc dù đã tăng khoảng 20-30% trong năm 2022 do nhu cầu chuyển dịch nhà máy của các tập đoàn trên thế giới vào Việt nam.

- Lợi nhuận sau thuế riêng quý 4 năm 2022 là 1.028,23 tỷ đồng, tăng 999,75 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 (lợi nhuận sau thuế riêng quý 4 năm 2021 là 28,47 tỷ đồng). Nguyên nhân tăng chủ yếu là do trong kỳ KBC ghi nhận thu nhập cổ tức được chia từ các công ty con.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/1/2023 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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



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



Phạm Phúc Hiếu

