

Số: 2103/2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 3 năm 2022

## 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](mailto:info@kinhbaccity.vn)

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

2. Nội dung thông tin công bố:

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

- Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán.
- Giải trình kết quả kinh doanh riêng và kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2021.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/3/2022 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 58

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2021.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy Ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

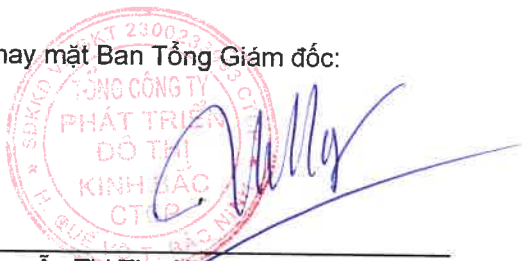
### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập 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 đã lập 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 18 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60774739/22647288

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 18 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1



Đỗ Đức Hiếu  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4663-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.237.312.448.094</b>	<b>6.229.048.812.721</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>769.915.183.654</b>	<b>475.857.744.415</b>
111	1. Tiền		70.882.331.926	475.340.069.905
112	2. Các khoản tương đương tiền		699.032.851.728	517.674.510
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.860.689.295.049</b>	<b>1.857.653.239.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.308.273.169)	(5.305.222.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		639.106.849	600.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.553.220.705.167</b>	<b>1.877.357.124.291</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	682.298.340.867	146.814.481.476
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.269.777.420.793	1.024.859.434.656
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	221.470.939.220	71.305.469.057
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	387.007.984.937	641.711.719.752
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.929.365.038.957</b>	<b>1.865.495.018.355</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.929.365.038.957	1.865.495.018.355
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>124.122.225.267</b>	<b>152.685.686.660</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.412.460.125	59.051.335.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	62.382.183.695	93.634.351.535
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.327.581.447	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021


Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.964.189.768.365</b>	<b>8.767.395.392.185</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.302.418.274.335</b>	<b>643.814.109.587</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	643.000.000.000	401.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	659.418.274.335	242.814.109.587
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>129.082.823.436</b>	<b>138.563.568.152</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	129.082.823.436	138.563.568.152
222	Nguyên giá		308.653.331.750	298.115.235.569
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(179.570.508.314)	(159.551.667.417)
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>138.625.500.388</b>	<b>226.559.787.285</b>
231	1. Nguyên giá		172.985.045.000	258.574.054.260
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(34.359.544.612)	(32.014.266.975)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>88.017.954.518</b>	<b>11.787.494.336</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		88.017.954.518	11.787.494.336
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>11.296.323.236.924</b>	<b>7.735.672.999.960</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.337.218.294.000	7.205.618.294.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		550.697.261.074	430.697.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		438.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(30.092.518.150)	(349.142.755.114)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.721.978.764</b>	<b>10.997.432.865</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	9.721.978.764	10.997.432.865
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.201.502.216.459</b>	<b>14.996.444.204.906</b>


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.676.108.990.214</b>	<b>7.937.405.627.454</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.101.558.883.185</b>	<b>4.082.696.864.642</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	91.083.667.423	71.979.100.186
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.978.067.468	4.717.034.123
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	34.509.863.608	2.490.444.631
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	117.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	370.704.398.568	127.741.547.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.303.464.820	4.327.075.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.345.452.037.982	2.381.693.671.421
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.248.116.361.950	1.485.306.969.696
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.574.550.107.029</b>	<b>3.854.708.762.812</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	931.929.637.321	914.821.861.545
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.422.776.559	9.225.250.271
338	3. Vay dài hạn	20	4.600.444.217.867	2.894.075.934.714
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	34.801.507.320	35.633.748.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.525.393.226.245</b>	<b>7.059.038.577.452</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>10.525.393.226.245</b>	<b>7.059.038.577.452</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.396.813.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(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		1.733.711.082.422	1.675.636.433.629
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.675.636.433.629	1.632.078.988.188
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		58.074.648.793	43.557.445.441
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>20.201.502.216.459</b>	<b>14.996.444.204.906</b>

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.152.484.590.506	181.003.098.694
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.152.484.590.506	181.003.098.694
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(489.387.069.441)	(120.198.253.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		663.097.521.065	60.804.845.134
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	51.242.494.353	387.623.268.341
22	7. Chi phí tài chính	25	(270.539.191.527)	(256.143.990.228)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(536.783.913.007)	(249.344.533.106)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(34.687.022.926)	(4.096.700.257)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(145.881.313.762)	(140.348.538.361)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		263.232.487.203	47.838.884.629
31	11. Thu nhập khác		2.594.942.138	2.214.282.390
32	12. Chi phí khác	26	(116.965.128.190)	(1.466.915.688)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(114.370.186.052)	747.366.702
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		148.862.301.151	48.586.251.331
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(91.619.893.358)	(5.861.046.890)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	832.241.000	832.241.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		58.074.648.793	43.557.445.441

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>148.862.301.151</b>	<b>48.586.251.331</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,14	42.996.644.389	46.408.903.837
03	Hoàn nhập dự phòng	25	(322.047.186.164)	(27.456.929.473)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(51.071.627.406)	(387.158.976.329)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	592.122.484.765	280.872.355.857
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>410.862.616.735</b>	<b>(38.748.394.777)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(777.614.456.193)	(197.805.974.785)
10	Tăng hàng tồn kho		(63.870.020.602)	(396.680.637.951)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		127.027.582.255	104.614.602.500
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		914.329.101	(292.441.384)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(543.848.734.201)	(209.485.202.392)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(59.053.886.098)	(6.736.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(905.582.569.003)</b>	<b>(795.134.048.789)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(66.741.434.210)	(22.179.152.318)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	409.090.909
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(1.030.798.577.012)	(476.405.469.057)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		638.594.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.549.865.650.879)	(1.376.806.593.308)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		229.000.000.000	437.680.503.419
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		59.530.528.815	234.283.645.771
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.720.281.133.286)</b>	<b>(1.203.017.974.584)</b>

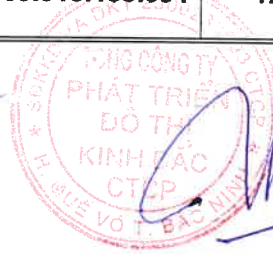
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	3.408.280.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		5.991.082.255.871	3.069.011.465.810
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.479.441.114.343)	(688.100.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(23.868.750.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>4.919.921.141.528</b>	<b>2.357.042.715.810</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>294.057.439.239</b>	<b>358.890.692.437</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>475.857.744.415</b>	<b>116.967.051.978</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>769.915.183.654</b>	<b>475.857.744.415</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2021.

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, 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 2021 là: 204 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 205).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 15 công ty con sau (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 11 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (**)	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (**)	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát")	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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 năm</i>
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV 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, Việt Nam	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	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hiệp Hòa Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	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, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (**)	100	72,44	Số 88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	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 Hoà, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	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 Hoà, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên (**)	70	68,65	Số 537, đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	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, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	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, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	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

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này.

(\*\*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **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 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập 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 văn bản này, Công ty đã lập 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 18 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các 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") và được lập 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là 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.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết 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.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho là chi phí phát triển đất khu công nghiệp, 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 8 năm

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.10 Chi phí trả trước**

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

#### **3.11 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty con*

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

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

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

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

Các khoản phân phối từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được 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 gốc.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số 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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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.

#### **3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán lại 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 lại 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 lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

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

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

#### **3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

#### **3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quý đầu tư và phát triển*

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

*Quý khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

#### 3.20 Thông tin bộ phận

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

#### *Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên*

Công ty đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên. 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 0901095293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 5 tháng 2 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 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty này lần lượt là 70% và 68,65%.

#### *Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An*

Công ty đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An. 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 1101977259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 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 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty này lần lượt là 60% và 56,77%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

##### ***Đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu***

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu. 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 2021, 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%.

##### ***Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát, công ty con hiện hữu***

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát thêm 1.500 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào công ty con này trong năm.

##### ***Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, công ty con hiện hữu***

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng từ 600 tỷ đồng lên 720 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào công ty con này trong năm.

##### ***Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội***

Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội từ 10 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào công ty này trong năm. Đồng thời, công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc cũng thực hiện góp vốn vào vào công ty này. Sau các giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội lần lượt là 45% và 35.35%. Theo đó, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội trở thành công ty liên kết của Công ty.

##### ***Đại dịch COVID-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	10.006.749.212	6.386.925.378
Tiền gửi ngân hàng	60.875.582.714	468.953.144.527
Các khoản tương đương tiền (*)	699.032.851.728	517.674.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>769.915.183.654</u></b>	<b><u>475.857.744.415</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,8- 3,8%/năm (năm 2020: 2,9%/năm).

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(2.308.273.169)	7.490.461.369	(5.305.222.369)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.862.358.461.369</u></b>	<b><u>(2.308.273.169)</u></b>	<b><u>1.862.358.461.369</u></b>	<b><u>(5.305.222.369)</u></b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn.

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,7%/năm (năm 2020: 6,5%/năm), đáo hạn ngày 21 tháng 1 năm 2022. Hợp đồng tự gia hạn cho đến khi tắt toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh (i)	180.083.916.831	-
Công ty TNHH Công nghệ Kỹ thuật cao Hi- P Việt Nam (i)	172.313.059.320	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Kim Tín Bắc Ninh (i)	79.928.650.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	47.897.423.588	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh kiện điện tử Agnes (ii)	66.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (iii)	104.130.000.000	104.130.000.000
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	5.876.437.900	16.041.964.181
Phải thu từ các khách hàng khác	26.068.853.228	26.642.517.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>682.298.340.867</b>	<b>146.814.481.476</b>
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

- (i) Đây là khoản phải thu về cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- (ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến doanh thu bán nhà xưởng và cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng.
- (iii) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	461.107.184.791	481.832.562.229
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	797.909.762.123	525.614.766.443
Công ty TNHH Công Nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4.823.758.528	-
Trả trước khác	5.936.715.351	17.412.105.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.269.777.420.793</b>	<b>1.024.859.434.656</b>

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

**7.3 Nợ xấu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>-</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (*)	81.564.939.220	70.805.469.057
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	139.406.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.470.939.220</b>	<b>71.305.469.057</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>Dài hạn</b>		
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	642.000.000.000	400.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>643.000.000.000</b>	<b>401.000.000.000</b>

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

Các khoản cho vay dài hạn là cho vay tín chấp sẽ đáo hạn từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 7 năm 2024 và hưởng lãi suất từ 10,5%/năm đến 12,5%/ năm.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (i)	237.365.756.101	-	232.681.247.878	-
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ chuyển nhượng cổ phần (ii)	-	-	248.880.217.500	-
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iv)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	27.169.896.672	-	15.995.312.612	-
Phải thu tiền đặt cọc (v)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	26.905.345.934	-	89.657.477.840	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	59.948.077.826	-	18.878.555.518	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>387.007.984.937</b>	<b>-</b>	<b>641.711.719.752</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ chuyển nhượng cổ phần (ii)	243.880.217.500	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iii)	168.463.936.017	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu khác	187.271.501	-	111.369.861	-
Phải thu khác từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	246.386.849.317	-	242.202.739.726	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>659.418.274.335</b>	<b>-</b>	<b>242.814.109.587</b>	<b>-</b>

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVcomBank") liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (ii) Bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 9,8 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế đã được gia hạn thanh toán đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất trả chậm 11,5%/năm và các khoản phải thu lãi cho vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iii) Đây là các khoản chi hộ liên quan đến chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (xem mục (i)).
- (iv) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (v) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.102.933.602.162	-	1.065.107.703.958	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	813.284.229.517	-	776.878.482.119	-
Hàng hóa	-	-	10.361.625.000	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	13.147.207.278	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.929.365.038.957</b>	<b>-</b>	<b>1.865.495.018.355</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản do Công ty phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 37,3 tỷ VND (năm 2020: 36,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Công ty.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	58.820.557.347	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	591.902.778	230.777.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.412.460.125</b>	<b>59.051.335.125</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	9.335.937.320	10.783.859.421
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	386.041.444	213.573.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.721.978.764</b>	<b>10.997.432.865</b>



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	231.176.287.444	6.846.822.040	37.692.502.166	21.611.242.101	788.381.818	298.115.235.569
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.790.474.363	-	-	-	-	7.790.474.363
Mua mới trong năm	-	-	2.747.621.818	-	-	2.747.621.818
Phân loại lại	-	(99.090.909)	-	99.090.909	-	-
Số cuối năm	238.966.761.807	6.747.731.131	40.440.123.984	21.710.333.010	788.381.818	308.653.331.750
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	44.698.372.112	4.499.806.852	12.208.674.348	6.103.151.192	788.381.818	68.298.386.322
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	118.491.156.472	5.507.230.296	24.880.074.453	9.884.824.378	788.381.818	159.551.667.417
Khấu hao trong năm	14.494.462.922	254.725.486	3.306.368.393	1.963.284.096	-	20.018.840.897
Phân loại lại	184.231.573	(242.962.955)	-	58.731.382	-	-
Số cuối năm	133.169.850.967	5.518.992.827	28.186.442.846	11.906.839.856	788.381.818	179.570.508.314
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	112.685.130.972	1.339.591.744	12.812.427.713	11.726.417.723	-	138.563.568.152
Số cuối năm	105.796.910.840	1.228.738.304	12.253.681.138	9.803.493.154	-	129.082.823.436

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	78.851.668.712	-
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	-	4.721.134.625
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	1.367.714.545	-
Dự án khác	3.326.950.550	2.594.739.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>88.017.954.518</u></b>	<b><u>11.787.494.336</u></b>

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		258.574.054.260
- Chuyển nhượng trong năm		<u>(85.589.009.260)</u>
Số cuối năm		<u>172.985.045.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm		32.014.266.975
- Chuyển nhượng trong năm		(20.632.525.855)
- Khấu hao trong năm		<u>22.977.803.492</u>
Số cuối năm		<u>34.359.544.612</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>226.559.787.285</u>
Số cuối năm		<u>138.625.500.388</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	15.1	10.337.218.294.000	7.205.618.294.000
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	550.697.261.074	430.697.261.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	438.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(30.092.518.150)	(349.142.755.114)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.296.323.236.924</b>	<b>7.735.672.999.960</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

STT		Số cuối năm			Số đầu năm		
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
1	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (i)	100	-	6.630.000.000.000	100	-	5.130.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (ii)	70	108.000.000	1.080.000.000.000	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (ii)	60	54.000.000	540.000.000.000	-	-	-
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	30.259.574	662.066.314.000	74,3	30.259.574	662.066.314.000
5	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
6	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
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	-	105.300.000.000	100	-	105.300.000.000
8	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	-	5.440.000.000	100	-	5.440.000.000
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (iii)	100	-	720.000.000.000	100	-	708.400.000.000
10	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
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.337.218.294.000</b>			<b>7.205.618.294.000</b>
	Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
	<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>10.337.218.294.000</b>			<b>7.205.618.294.000</b>

Công ty đang sử dụng cổ phần và tài sản nắm giữ tại một số công ty con để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Công ty đã góp thêm 1.500 tỷ VND vốn góp bằng tiền vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát.
- (ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Công ty đã góp 1.080 tỷ VND và 540 tỷ VND để thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An.
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 11,6 tỷ VND vốn góp vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm		Số đầu năm		
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(ii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(iii)	35,35%	12.000.000	120.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>550.697.261.074</b>		<b>430.697.261.074</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(7.204.600.000)		(326.254.836.964)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>543.492.661.074</b>		<b>104.442.424.110</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	-	319.050.236.964
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.204.600.000</b>	<b>326.254.836.964</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 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 thứ 14 ngày 17 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

*(ii) Công ty Cổ phần Scanviwood*

Công ty Cổ phần Scanviwood được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 2 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4100579765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 12 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại Lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội - Khu A, Xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc đã góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội. Sau giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là lần lượt là 10% và 35%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.3 Đầu tư dài hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6,43	6.900.000	339.000.000.000	6,43	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	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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	-	-	-	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>438.500.200.000</b>			<b>448.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>415.612.281.850</b>			<b>425.612.281.850</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	22.474.163.008	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	17.945.219.000	22.490.342.800
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Các nhà cung cấp khác	37.644.315.300	36.468.787.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.083.667.423</b>	<b>71.979.100.186</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
	<b>Phải nộp</b>			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.125.781.524	91.619.893.358	(59.053.886.098)	33.691.788.784
Thuế thu nhập cá nhân	877.360.585	11.334.911.492	(11.732.684.752)	479.587.325
Các loại thuế khác	487.302.522	13.544.522.233	(13.693.337.256)	338.487.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.490.444.631</b>	<b>116.499.327.083</b>	<b>(84.479.908.106)</b>	<b>34.509.863.608</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	93.634.351.535	53.789.011.846	(85.041.179.686)	62.382.183.695
Các loại thuế khác	-	2.327.581.447	-	2.327.581.447
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.634.351.535</b>	<b>56.116.593.293</b>	<b>(85.041.179.686)</b>	<b>64.709.765.142</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với doanh thu cho thuê đất đã được ghi nhận	226.880.785.092	53.600.398.002
Tiền thuê đất trích trước	37.513.311.365	-
Chi phí lãi vay phải trả	59.864.605.235	53.642.144.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.421.865.503	1.975.855.000
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	13.023.831.373	18.523.150.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.704.398.568</b>	<b>127.741.547.855</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi trái phiếu phải trả (*)	872.632.073.279	815.324.792.328
Tiền thuê đất trích trước	-	34.415.881.986
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	59.297.564.042	65.081.187.231
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>931.929.637.321</b>	<b>914.821.861.545</b>

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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	531.548.137.150	559.012.929.676
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hiếu Cường	-	11.867.700.000
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	1.574.632.950
Phải trả khác	5.003.267.882	3.512.408.795
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.458.000.000	858.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.345.452.037.982</b>	<b>2.381.693.671.421</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản đặt cọc khác	6.422.776.559	9.225.250.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.422.776.559</b>	<b>9.225.250.271</b>

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

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



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	140.000.000.000	140.000.000.000	167.999.601.572	-	307.999.601.572	307.999.601.572		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	895.306.969.696	895.306.969.696	724.073.450.507	(823.152.086.867)	796.228.333.336	796.228.333.336		
Vay đối tượng khác	450.000.000.000	450.000.000.000	100.000.000.000	(500.000.000.000)	50.000.000.000	50.000.000.000		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-	367.888.427.042	(274.000.000.000)	93.888.427.042	93.888.427.042		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.485.306.969.696</b>	<b>1.485.306.969.696</b>	<b>1.359.961.479.121</b>	<b>(1.597.152.086.867)</b>	<b>1.248.116.361.950</b>	<b>1.248.116.361.950</b>		
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	316.472.386.262	316.472.386.262	116.418.619.507	(406.170.005.663)	26.721.000.106	26.721.000.106		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.2)	1.051.444.411.158	1.051.444.411.158	3.363.520.765.695	(1.181.905.595.456)	3.233.059.581.397	3.233.059.581.397		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.526.159.137.294	1.526.159.137.294	2.469.663.636.364	(2.655.159.137.294)	1.340.663.636.364	1.340.663.636.364		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.894.075.934.714</b>	<b>2.894.075.934.714</b>	<b>5.949.603.021.566</b>	<b>(4.243.234.738.413)</b>	<b>4.600.444.217.867</b>	<b>4.600.444.217.867</b>		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	66.870.401.121	9,5%/năm	Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 1 tháng 12 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng một lần.	Toàn bộ tài sản hình thành trong lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha.	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quê Võ	241.129.200.450	10%/năm	Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.	
	26.721.000.107	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026; Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, 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 <sup>3</sup> tại khu Nam Sơn Hạp Lĩnh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh... 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 <sup>3</sup> .	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.720.601.678</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	307.999.601.572				
Vay dài hạn	26.721.000.106				

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

B09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC2123001	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có tài sản đảm bảo	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo gồm: - 700.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng do Công ty sở hữu - 600.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang của Công ty sở hữu
KBC2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,80%	24 tháng 6 năm 2023	Không có tài sản đảm bảo
KBCH2123002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,50%	3 tháng 6 năm 2023	26.000.000 cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc – CTPC của một cổ đông
KBCH2124003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.050.000	100.000	405.000.000.000	10,50%	11 tháng 11 năm 2024	Trái phiếu được bảo đảm bằng thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng cùng với đất hình thành trong tương lai và Hợp đồng mua bán tài sản giữa Tổ Chức Phát Hành và các khách hàng mua sản phẩm tại dự án thuộc thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng.
KBC2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000.000	9,38%	8 tháng 5 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang của Công ty sở hữu
KBC2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	9,38%	23 tháng 6 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu
KBC2020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	11%	28 tháng 1 năm 2022	1.680.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng của Công ty sở hữu
<b>Chi phí phát hành trái phiếu</b>				<b>(75.712.085.267)</b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>39.250.000</b>		<b>4.029.287.914.733</b>			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới  
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn  
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong năm tới  
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong dài hạn

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.3 Vay đối tượng khác

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

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không lãi suất	Khoản vay đáo hạn 15 tháng 7 năm 2022	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.000.000.000</b>			

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.632.078.988.188	7.015.481.132.011
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	43.557.445.441	43.557.445.441
Số cuối 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
<b>Năm nay:</b>						
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

(\*) Căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1607/2021/KBC/NQ-HDQT ngày 16 tháng 7 năm 2021 về việc thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 và các đối tượng được chào bán, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ vào ngày 7 tháng 10 năm 2021.

Vào ngày 10 tháng 2 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa là 191.903.722 cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để triển khai Nghị quyết này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	3.396.813.430.000	3.396.813.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.789.458.450.000</b>	<b>8.789.458.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>5.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	-	-
Cổ tức đã trả trong năm	-	23.868.750.000

**21.5 Cổ phiếu**

Số lượng (cổ phiếu)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>575.711.167</b>	<b>475.711.167</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>575.711.167</b>	<b>475.711.167</b>
Cổ phiếu phổ thông	575.711.167	475.711.167
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>5.950.978</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	5.950.978
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>569.760.189</b>	<b>469.760.189</b>
Cổ phiếu phổ thông	569.760.189	469.760.189

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.152.484.590.506</b>	<b>181.003.098.694</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	907.838.653.040	10.708.139.904
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	116.827.636.823	117.044.238.686
Doanh thu bán nhà xưởng	91.831.114.520	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	35.255.368.003	39.370.114.040
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	13.320.000.000
Doanh thu khác	731.818.120	560.606.064
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.152.484.590.506</b>	<b>181.003.098.694</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	1.152.484.590.506	181.003.098.694
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.152.484.590.506	267.555.585.059	181.003.098.694	170.584.367.977
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	907.838.653.040	22.909.647.593	10.708.139.904	289.409.187
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(489.387.069.441)	(8.864.956.591)	(120.198.253.560)	(100.291.668.871)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>663.097.521.065</b>	<b>258.690.628.468</b>	<b>60.804.845.134</b>	<b>70.292.699.105</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU (tiếp theo)**

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp đồng hợp tác kinh doanh	51.071.626.234	18.471.391.126
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần	-	261.404.742.116
Cổ tức được chia	-	90.780.000.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	16.884.359.675
Doanh thu hoạt động tài chính khác	170.868.119	82.775.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.242.494.353</u></b>	<b><u>387.623.268.341</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê dài hạn	352.445.007.747	20.163.939.070
Giá vốn nhà xưởng đã bán	38.632.545.585	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	75.331.712.617	70.653.313.780
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	22.977.803.492	24.431.433.488
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	4.949.567.222
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>489.387.069.441</u></b>	<b><u>120.198.253.560</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	3.251.383.000	3.846.700.257
Phí tư vấn, môi giới bán hàng	21.074.014.926	-
Chi phí bán hàng khác	10.361.625.000	250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.687.022.926</u></b>	<b><u>4.096.700.257</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	53.105.888.628	51.152.801.285
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.836.353.313	7.476.961.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.226.746.229	34.982.559.953
Chi phí tài trợ	42.372.809.654	45.092.365.073
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.339.515.938	1.643.850.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>145.881.313.762</u></b>	<b><u>140.348.538.361</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	536.783.913.007	249.344.533.106
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	55.338.571.758	31.527.822.751
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(322.047.186.164)	(27.456.929.473)
Chi phí tài chính khác	463.892.926	2.728.563.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.539.191.527</u></b>	<b><u>256.143.990.228</u></b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản khác	116.965.128.190	1.466.915.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>116.965.128.190</u></b>	<b><u>1.466.915.688</u></b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	444.717.789.590	430.004.102.214
Chi phí nhân công	60.282.858.628	58.962.969.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.996.644.389	46.408.903.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.905.045.309	34.982.559.953
Chi phí khác	56.073.950.592	46.736.215.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>666.976.288.508</u></b>	<b><u>617.094.750.434</u></b>

**28. 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.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	91.619.893.358	5.861.046.890
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.241.000)	(832.241.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.787.652.358</u></b>	<b><u>5.028.805.890</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	148.862.301.151	48.586.251.331
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	29.772.460.230	9.717.250.266
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	9.320.878.917	3.991.993.645
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	51.694.313.210	28.786.918.916
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	833.826.237
Cổ tức không chịu thuế	-	(18.156.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	-	(5.096.161.336)
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(10.709.750.169)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(4.339.271.669)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>90.787.652.357</b>	<b>5.028.805.890</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	34.801.507.320	35.633.748.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	<b>34.801.507.320</b>	<b>35.633.748.320</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(832.241.000)</b>	<b>(832.241.000)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.4 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 kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
2017	2022	(i)	9.364.593	-	-	9.364.593
2018	2023	(i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024	(ii)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	-	14.067.108
2020	2025	(ii)	7.926.190	-	-	7.926.190
2021	2026	(ii)	262.126.619	-	-	262.126.619
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>53.911.553.128</b>	<b>(53.548.750.843)</b>	<b>-</b>	<b>362.802.285</b>

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2021	Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2021
2019	2024	(i)	99.566.069.293	-	-	99.566.069.293
2020	2025	(i)	143.934.594.578	-	-	143.934.594.578
2021	2026	(i)	258.471.566.048	-	-	258.471.566.048
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>501.972.229.919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>501.972.229.919</b>

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2021
8	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
9	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
10	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
11	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
13	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay	1.292.264.000.000	200.000.000.000
	Lãi cho vay	65.032.197.425	9.101.369.863
	Thu hồi tiền cho vay	260.858.000.000	311.000.000.000
	Chi phí lãi vay phải trả	36.803.731.258	21.273.622.607
	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	225.000.000.000	-
	Lãi vay phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.268.493.151	-
	Doanh thu cho thuê xe	560.606.064	560.606.064
	Trả lãi vay	29.547.893.577	-
	Thu lãi cho vay	32.327.522.410	-
	Cần trừ công nợ phải thu lãi cho vay và lãi đi vay	16.197.425.095	-
	Cho vay	828.000.000.000	200.000.000.000
	Lãi cho vay	37.368.331.113	9.101.369.863
	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	224.000.000.000
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	224.000.000.000	-	
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.616.276.320	15.143.013.698	
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh đã thu	27.759.290.018	-	
Thu hồi cho vay	1.028.000.000.000	1.029.000.000.000	
Chi phí lãi vay phải trả	103.694.906.115	55.823.446.562	
Đi vay	849.663.636.364	-	
Cần trừ công nợ phải thu lãi cho vay và lãi đi vay	35.693.150.684	-	
Trả lãi vay	76.553.357.091	-	
Thu lãi cho vay	25.919.563.990	-	
Trả nợ gốc vay	1.121.270.710.252	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Nhận tiền cổ tức	-	90.780.000.000
	Thu hộ, chi hộ	45.800.765.540	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Góp vốn	1.500.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Góp vốn	-	3.671.980.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Góp vốn bằng tiền, khoản phải thu cho vay, lãi cho vay	11.600.000.000	108.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	- - -	100.000.000.000 6.399.999.667 7.633.333.000
Ông Đặng Thành Tâm	Trả cổ tức Phải trả khác	- 1.600.000.000	23.868.750.000 -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Góp vốn Đi vay Lãi vay phải trả Hoàn trả nợ gốc	1.080.000.000.000 1.080.000.000.000 4.253.424.656 900.000.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Góp vốn Lãi vay phải trả Nhận gốc vay Hoàn trả nợ gốc Bù trừ công nợ	540.000.000.000 1.920.821.918 540.000.000.000 90.000.000.000 450.000.000.000	- - - - -
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Nhơn Hội	Góp vốn	110.000.000.000	-

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

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thực hiện 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 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền, bù trừ công nợ. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (*)	Cho vay ngắn hạn	139.406.000.000	-
		<b>139.406.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (**)	Cho vay dài hạn	642.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Cho vay dài hạn	-	200.000.000.000
		<b>642.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	15.143.013.698
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Lãi cho vay	10.411.770.466	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Thu hộ, chi hộ	45.800.765.540	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		<b>59.948.077.826</b>	<b>18.878.555.518</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	224.000.000.000
	Lãi cho vay phải thu	-	9.101.369.863
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (***)	Góp vốn hợp tác kinh doanh	225.000.000.000	-
	Lãi cho vay phải thu	21.386.849.317	9.101.369.863
		<b>246.386.849.317</b>	<b>242.202.739.726</b>

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, với lãi suất 11%/năm, đáo hạn ngày 3 tháng 2 năm 2022.

(\*\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, với lãi suất từ 10,5 – 12,5%/năm, có thời hạn từ 24 – 36 tháng trả gốc, lãi cuối kỳ. Khoản đáo hạn cuối cùng ngày 6 tháng 7 năm 2024.

(\*\*\*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh cho mục đích phát triển dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn –Hải Phòng làm chủ đầu tư với tỷ lệ chia sẻ lợi nhuận là 16%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	9.143.342.465	18.523.150.684
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	2.898.609.185	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	981.879.723	-
		<b>13.023.831.373</b>	<b>18.523.150.684</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	14.110.027.398	25.950.223.997
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả dài hạn	39.013.290.070	38.185.083.511
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả dài hạn	1.920.821.918	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả dài hạn	4.253.424.656	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả dài hạn	-	945.879.723
		<b>59.297.564.042</b>	<b>65.081.187.231</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	1.600.000.000	-
		<b>2.458.000.000</b>	<b>858.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (i)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (ii)	Vay ngắn hạn	63.888.427.042	-
		<b>93.888.427.042</b>	<b>-</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (iii)	Vay dài hạn	849.663.636.364	1.121.270.710.252
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (iv)	Vay dài hạn	311.000.000.000	374.888.427.042
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên (v)	Vay dài hạn	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay dài hạn	-	30.000.000.000
		<b>1.340.663.636.364</b>	<b>1.526.159.137.294</b>

(i) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 0.01%/ tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(ii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/ năm, đáo hạn ngày 9 tháng 5 năm 2022.

(iii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/ năm, đáo hạn từ ngày 26 tháng 10 năm 2023 đến ngày 9 tháng 11 năm 2023.

(iv) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất từ 9%/năm, đáo hạn trong tháng 7 năm 2023.

(v) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 1%/năm và đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2023.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tên	Chức vụ	Năm nay			Năm trước			Đơn vị tính: VND
		Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	5.835.434.000	2.857.787.700	100.000.000	6.408.151.000	3.166.174.000	9.674.325.000
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị	340.000.000	-	37.777.776	580.000.000	-	64.444.444	644.444.444
Ông Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.458.834.000	532.602.950	-	1.611.459.000	614.786.000	2.226.245.000
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	2.100.500.000	931.961.300	100.000.000	2.307.150.000	1.043.235.000	3.450.385.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.628.142.000	623.768.500	-	1.784.218.000	707.810.000	2.492.028.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>640.000.000</b>	<b>11.022.910.000</b>	<b>4.995.009.337</b>	<b>880.000.000</b>	<b>12.110.978.000</b>	<b>5.607.560.555</b>	<b>18.598.538.555</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **30.1 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 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m<sup>2</sup> (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước.

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 cản trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. 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.

#### **30.2 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 (với thời hạn thuê đến ngày 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 m<sup>2</sup>, trong đó, có 378.153 m<sup>2</sup> được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tới hết tháng 12 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 cầm 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 2021, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án 1A Láng Hạ, Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 154 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)****30.3 Cam kết góp vốn**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 4, 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 này với số tiền 745,2 tỷ đồng.

**30.4 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm**

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

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát", là công ty con của Công ty) và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ("PVcomBank") đã ký Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ("Thỏa thuận cơ cấu nợ"). Theo đó, Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý dùng Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank. Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ này, Công ty và Công ty Trảng Cát cũng cam kết với PVcomBank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với PVcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PVcomBank tại thời điểm ký Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên là 7.631 tỷ VND, trong đó nghĩa vụ vay và nợ của Công ty và công ty con là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

**30.5 Tranh chấp**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 10 tháng 2 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa là 191.903.722 cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để triển khai Nghị quyết này.

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

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Quý Nhà đầu tư

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Mã số doanh nghiệp: 2300233993 thay đổi lần thứ 17 ngày 12/10/2021
3. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
4. Mã chứng khoán: KBC
5. Điện thoại: (0222) 3634034; Fax: (0222) 3634035; Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

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 năm 2021 so với năm 2020 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	% Tăng/(giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	953.834.003.830	319.813.966.112	634.020.037.718	198
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo riêng	58.074.648.793	43.557.445.441	14.517.203.352	33

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 là 953,83 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 782,31 tỷ đồng), tăng 634,02 tỷ đồng so với năm 2020 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2020 là 319,81 tỷ đồng). Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo hợp nhất tăng mạnh so với năm trước là do Công ty bàn giao được diện tích lớn khu công nghiệp từ hợp đồng ký năm 2020 và năm 2021 từ đó ghi nhận doanh thu lớn gần gấp 2 lần so với năm 2020 .
- Lợi nhuận sau thuế riêng năm 2021 là 58,07 tỷ đồng, tăng 14,52 tỷ đồng so với năm 2020 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất riêng năm 2020 là 43,56 tỷ đồng). Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo riêng tăng so với năm trước là do năm nay Công ty bàn giao được diện tích lớn khu công nghiệp từ đó ghi nhận doanh thu tăng hơn so với năm 2020.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc trân trọng báo cáo.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

Người được ủy quyền công bố thông tin



**Phạm Phúc Hiếu**  
**Phó Tổng Giám đốc**

