

Số: 2908 -1 /2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 08 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

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

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công Ty”) xin trân trọng giải trình về chênh lệch kết quả kinh doanh cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa báo cáo tài chính do công ty tự lập và đã được kiểm toán soát xét để các Quý Cơ quan quản lý, Quý cổ đông và Nhà đầu tư hiểu rõ như sau:

Chỉ tiêu	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo báo cáo tài chính hợp nhất do công ty tự lập ngày 30/7/2022	Giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán soát xét	Chênh lệch	Tăng/(giảm) %
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	2.456.710.960.124	200.281.044.765	2.256.429.915.359	(91,8)



Lợi nhuận sau thuế hợp nhất sáu tháng 2022 đạt 200.281.044.765 đồng, chênh lệch giảm so với lợi nhuận sau thuế hợp nhất tại báo cáo tài chính hợp nhất sáu tháng do công ty tự lập ngày 30 tháng 7 năm 2022 là 2.256.429.915.359 đồng (giảm 91,8%). Nguyên nhân khác biệt chủ yếu là do trên báo cáo tài chính hợp nhất sáu tháng 2022 tự lập, Công Ty đang kế toán ban đầu tạm thời thu nhập từ chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh từ giao dịch tăng tỷ lệ sở hữu lên 48% với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng theo Chuẩn mực kế toán số 11 – Hợp nhất kinh doanh và chuẩn mực kế toán số 07 - Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các quy định có liên quan khác.

Khoản ghi nhận kế toán ban đầu tạm thời này được công ty ước tính thận trọng dựa trên các báo cáo tư vấn thẩm định giá độc lập. Theo các báo cáo này, giá trị hợp lý tài sản thuần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng ước tính thận trọng là khoảng 4.805.111 triệu đồng,

Tuy nhiên, theo Công văn ngày 29/08/2022 của đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Công ty là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (“EY”), theo yêu cầu của chuẩn mực soát xét thông tin tài chính giữa niên độ, EY đang tích cực làm việc với đơn vị tư vấn định giá để soát xét báo cáo định giá nêu trên. Tuy nhiên, do số lượng lớn các tài sản là bất động sản và tính phức tạp của việc định giá các bất động sản này, hiện nay, công việc soát xét của EY đối với báo cáo định giá nêu trên chưa được hoàn tất. EY cũng lưu ý chúng tôi về việc kế toán ban đầu của giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng đang được xác định tạm thời trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên giá trị sổ sách của tài sản thuần của công ty này tại ngày mua. Theo Chuẩn mực kế toán số 11 – Hợp nhất kinh doanh, việc hoàn tất kế toán ban đầu sẽ được thực hiện trong 12 tháng kể từ ngày mua.

Do đó trên báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2022, Công ty chưa ghi nhận thu nhập cho giao dịch này từ việc định giá theo giá trị thị trường của tài sản thuần của bên bị mua. Việc hoàn tất kế toán tạm thời hay đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, xác định lãi do mua rẻ từ giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ngay sau khi EY hoàn thành việc soát xét định giá và ghi nhận vào các báo cáo tài chính hợp nhất trong năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/8/2022 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.

**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

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Kính gửi: Hội đồng Quản trị
Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

V/v: Tiến độ soát xét báo cáo định giá liên quan tới giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng

Thưa Quý Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc,

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ kiểm toán và soát xét số 050722/KBC-EY ngày 5 tháng 7 năm 2022, chúng tôi đã thực hiện các thủ tục soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Tổng Công ty") và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (sau đây gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ"), theo các quy định tại Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ ("Chuẩn mực soát xét thông tin tài chính giữa niên độ").

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng ("Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng"). Sau giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tổng Công ty tại Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng tăng lên từ 19,5% thành 48% và Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm việc với đơn vị tư vấn thẩm định giá quốc tế ("đơn vị tư vấn định giá") để xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng tại ngày mua, làm cơ sở cho việc hạch toán kế toán giao dịch này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con.

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2022, chúng tôi đã được cung cấp dự thảo lần cuối báo cáo định giá liên quan tới các tài sản của Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng ("báo cáo định giá") tại ngày mua. Theo yêu cầu của chuẩn mực soát xét thông tin tài chính giữa niên độ, chúng tôi đang tích cực làm việc với đơn vị tư vấn định giá để soát xét báo cáo định giá nêu trên. Tuy nhiên, do số lượng lớn các tài sản là bất động sản và tính phức tạp của việc định giá các bất động sản này, cho đến ngày của công văn này, công việc soát xét của chúng tôi đối với báo cáo định giá nêu trên chưa được hoàn tất.

Với sự hợp tác tích cực và kịp thời của đơn vị tư vấn định giá, chúng tôi dự kiến sẽ hoàn thành công việc soát xét báo cáo định giá này trong khoảng thời gian từ 5 đến 10 ngày làm việc tiếp theo.



Chúng tôi cũng xin lưu ý Quý Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc về việc kế toán ban đầu của giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Sài Gòn - Đà Nẵng đang được xác định tạm thời trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên giá trị sổ sách của tài sản thuần của công ty này tại ngày mua. Tập đoàn sẽ thực hiện các điều chỉnh cần thiết (nếu có) khi hoàn thành đánh giá chính thức giá trị hợp lý của tài sản thuần mua về trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua.

Kính thư,



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc

