

Số: 3110-1/2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 31 tháng 10 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](mailto:info@kinhbaccity.vn) Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công Ty”) xin trân trọng công bố thông tin **bất thường về Báo cáo tài chính soát xét 9 tháng đầu năm 2022** như sau:

- Báo cáo tài chính riêng 9 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét
- Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét

Như chúng tôi đã công bố thông tin về sự chênh lệch kết quả kinh doanh giữa Báo cáo tài chính tự lập Quý 2/2022 và báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét bởi Công ty kiểm toán là do: **“giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng phát sinh trong Quý 2/2022 có tính chuyên môn cao, phức tạp, cần nhiều thời gian hơn để đơn vị kiểm toán soát xét nội dung nên kết quả chưa được ghi nhận trong báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022”** .

Để khắc phục sự việc này, chúng tôi đã tích cực làm việc ngay với đơn vị định giá uy tín là Savills và Công ty kiểm toán Ernst&Young Việt Nam để các bên cùng phối hợp thực hiện việc soát xét giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng và đến nay đơn vị kiểm toán đã hoàn thành soát xét giao dịch nêu trên cùng với soát xét báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2022. Kết quả định giá đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 và 9 tháng đầu năm của KBC.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/10/2022 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**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

# 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 67

# 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 18 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 5 tháng 7 năm 2022.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# 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 kỳ 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 đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 2506/2022/KBC/UQ ngày 25 tháng 6 năm 2022.

## **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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2022

Số tham chiếu: 11656910/66924793-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 30 tháng 10 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính chín tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

### ***Vấn đề khác***

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 chưa được soát xét hoặc kiểm toán.

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



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.452.542.860.436</b>	<b>25.684.222.720.417</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.322.985.556.562</b>	<b>2.562.478.285.805</b>
111	1. Tiền		519.264.654.040	728.220.230.961
112	2. Các khoản tương đương tiền		803.720.902.522	1.834.258.054.844
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>1.992.019.547.041</b>	<b>2.015.611.338.385</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(5.867.452.969)	(2.308.273.169)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	135.528.538.641	155.561.150.185
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>10.888.013.584.021</b>	<b>9.345.615.937.801</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.423.013.576.631	1.927.952.983.605
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	3.061.005.689.969	2.877.319.303.149
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.311.818.921.272	2.304.099.614.559
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.108.592.676.799	2.252.661.317.138
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(16.417.280.650)	(16.417.280.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>11.979.483.176.981</b>	<b>11.515.237.946.621</b>
141	1. Hàng tồn kho		11.979.483.176.981	11.515.237.946.621
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>270.040.995.831</b>	<b>245.279.211.805</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	60.465.500.017	79.145.682.100
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	177.384.355.621	136.584.272.359
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	32.139.100.044	29.511.205.731
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		52.040.149	38.051.615

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.885.478.228.961</b>	<b>4.919.757.322.086</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>934.609.958.844</b>	<b>1.489.805.463.863</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	304.096.703.957	1.061.473.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	630.513.254.887	428.332.463.863
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>344.473.199.759</b>	<b>248.553.074.644</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	344.416.643.101	248.491.102.971
222	Nguyên giá		689.254.739.513	561.147.793.219
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(344.838.096.412)	(312.656.690.248)
227	2. Tài sản cố định vô hình		56.556.658	61.971.673
228	Nguyên giá		448.175.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(391.618.842)	(386.203.827)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>173.193.921.957</b>	<b>190.776.437.679</b>
231	1. Nguyên giá		255.288.287.858	255.288.287.858
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(82.094.365.901)	(64.511.850.179)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.075.543.388.923</b>	<b>1.074.460.096.465</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.075.543.388.923	1.074.460.096.465
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.346.844.661.064</b>	<b>1.899.907.431.279</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	3.790.232.379.214	1.484.295.149.429
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	579.500.200.000	438.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.813.098.414</b>	<b>16.254.818.156</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	10.813.098.414	16.254.818.156
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>33.338.021.089.397</b>	<b>30.603.980.042.503</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.696.729.497.070</b>	<b>14.432.620.910.944</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.631.270.214.608</b>	<b>6.511.120.826.191</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	220.290.549.484	152.213.471.055
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	336.378.748.258	514.339.547.221
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	172.646.520.543	149.301.926.097
314	4. Phải trả người lao động		318.552.209	9.452.327.919
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.639.855.934.886	1.527.000.062.915
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.579.859.884	2.303.464.821
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.713.555.596.667	2.634.535.163.959
320	8. Vay ngắn hạn	20	3.534.690.236.368	1.515.095.900.895
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.954.216.309	6.878.961.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.065.459.282.462</b>	<b>7.921.500.084.753</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.675.312.284.649	1.430.816.612.872
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		29.491.119.304	4.536.489.837
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	18.257.188.430	11.455.085.747
338	4. Vay dài hạn	20	3.428.914.080.258	5.539.263.915.459
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	912.532.641.859	934.476.012.876
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>18.641.291.592.327</b>	<b>16.171.359.131.559</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>18.641.291.592.327</b>	<b>16.171.359.131.559</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	5.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		-	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	2.743.529.570.000	3.397.344.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	-	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	5.833.625.816.870	5.098.791.537.715
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.803.922.397.715	4.316.487.151.605
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		2.029.703.419.155	782.304.386.110
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.385.864.921.634	2.280.354.450.021
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>33.338.021.089.397</b>	<b>30.603.980.042.503</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 30 tháng 10 năm 2022

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP


B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.288.529.353.499	3.076.635.357.898
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.288.529.353.499	3.076.635.357.898
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(728.218.970.677)	(1.345.620.157.220)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		560.310.382.822	1.731.015.200.678
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	234.282.300.445	111.113.527.620
22	7. Chi phí tài chính	25	(440.667.933.212)	(403.299.799.661)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(392.170.084.457)	(361.605.769.402)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15.1	2.209.937.229.785	4.110.827.054
25	9. Chi phí bán hàng	26	(40.634.185.866)	(119.500.536.461)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(282.929.122.614)	(254.921.494.963)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.240.298.671.360	1.068.517.724.267
31	12. Thu nhập khác	27	19.993.381.475	3.120.379.234
32	13. Chi phí khác		(8.967.695.603)	(8.527.642.308)
40	14. Lợi nhuận/ (lỗ) khác		11.025.685.872	(5.407.263.074)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.251.324.357.232	1.063.110.461.193
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(137.903.837.481)	(222.956.709.027)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	21.943.371.017	(107.061.035.801)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.135.363.890.768	733.092.716.365
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.029.703.419.155	571.660.838.386
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		105.660.471.613	161.431.877.979
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.652	913
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.652	913

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.251.324.357.232</b>	<b>1.063.110.461.193</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		56.171.759.900	59.404.768.582
03	Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng)		3.559.179.800	(59.363.630)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.440.679.225.910)	(111.113.527.620)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	435.364.326.876	395.155.428.954
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>305.740.397.898</b>	<b>1.406.497.767.479</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(658.772.837.300)	(1.096.042.113.685)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(273.552.325.816)	19.084.458.577
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		54.810.648.485	71.098.711.305
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		24.121.901.825	(15.026.511.335)
14	Tiền lãi vay đã trả		(267.548.502.842)	(219.196.793.676)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(121.030.930.525)	(200.005.574.738)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(936.231.648.275)</b>	<b>(33.590.056.073)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(145.783.246.475)	(129.164.828.993)
22	Tiền thu được từ thanh lý tài sản cố định		336.363.636	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.274.663.232.431)	(3.060.009.004.506)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.044.352.833.305	621.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(262.667.496.971)	(155.822.882.035)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	89.380.260.274
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		134.544.870.113	5.954.174.449
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(503.879.908.823)</b>	<b>(2.628.562.280.811)</b>


Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP


B03a-DN/HN

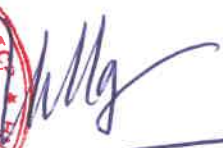
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

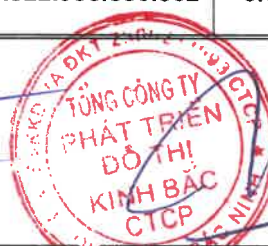
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		334.718.570.000	3.859.738.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		957.319.221.317	3.537.303.285.624
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.091.268.963.462)	(2.088.618.056.787)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(150.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		200.618.827.855	5.308.423.228.837
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.239.492.729.243)	2.646.270.891.953
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		2.562.478.285.805	1.049.757.121.957
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	1.322.985.556.562	3.696.028.013.910

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 10 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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 18 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 5 tháng 7 năm 2022.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 cho hoạt động khu công nghiệp, hoạt động bất động sản trên 12 tháng 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 30 tháng 9 năm 2022 là: 210 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 548).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có các công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, 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 Tràng 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 Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> (*)	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Quốc Tử Giám, 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 Hoà Hiệp 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 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
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (**)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	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 Hoà, 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
16	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (**)	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> (*)	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
17	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (**)	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vôi phun động cơ máy nông nghiệp

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa 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 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 khấu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5. *Thuê tài sản* (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà xưởng	6 - 10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	36 - 44 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 Tập đoàn.

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

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

#### 3.10 *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 hợp nhất giữa niên độ 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 (từ 1 đến 3 năm).

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

#### 3.12 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua. Trong trường hợp phân chênh lệch giữa phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết tại thời điểm mua lớn hơn giá phí khoản đầu tư được ghi nhận ngay là thu nhập khi xác định phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết phù hợp trong kỳ mua khoản đầu tư.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư 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*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.15 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 Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 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 Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ, 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

*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, số cổ phần mà Tập đoàn nắm giữ. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 *Giá vốn đất, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng*

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

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

#### 3.21 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

#### 3.22 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

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

#### 3.23 *Thông tin bộ phận*

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

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

#### 3.24 *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 KỲ

#### *Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng*

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 Công ty tại Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng là 48%.

Theo đó, Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng trở thành công ty liên kết của Công ty. Giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua của công ty liên kết này được xác định và ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ (tiếp theo)**

***Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng*** (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	<b>7.122.534.000.000</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.648.000.000
Đầu tư tài chính	6.048.000.000
Các khoản phải thu	160.782.000.000
Các tài sản khác	37.247.000.000
Các khoản phải thu dài hạn	169.100.000.000
Tài sản cố định	8.933.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	318.067.000.000
Hàng tồn kho và bất động sản đầu tư	6.395.709.000.000
<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.329.269.000.000</b>
Phải trả người bán	51.622.000.000
Người mua trả tiền trước	14.713.000.000
Chi phí phải trả	20.269.000.000
Phải trả khác ngắn hạn	229.323.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	78.117.000.000
Phải trả dài hạn khác	451.904.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	483.321.000.000
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>5.793.265.000.000</b>
Phần giá trị tài sản thuần thuộc sở hữu của Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng tại ngày mua	2.780.767.200.000
Ảnh hưởng thuế TNDN hoãn lại	502.429.199.382
Tổng giá phí khoản đầu tư	96.000.000.000
<i>Trong đó bao gồm:</i>	
<i>Giá gốc của khoản đầu tư vào Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng trước ngày mua</i>	<i>39.000.000.000</i>
<i>Giá phí mua thêm</i>	<i>57.000.000.000</i>
<b>Chênh lệch ghi nhận vào kết quả kinh doanh (*)</b>	<b>2.182.338.000.618</b>

(\*) Chênh lệch này được ghi nhận vào phần lãi trong công ty liên kết, như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

***Góp vốn thành lập Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên***

Tại ngày 19 tháng 4 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục thành lập và góp vốn vào công ty con là Công ty TNHH Điện tử Quảng 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 5702113483 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp vào ngày 19 tháng 4 năm 2022. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là hoạt động sản xuất linh kiện điện tử. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này là 86,54%.

***Góp vốn thành lập Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên***

Tại ngày 7 tháng 7 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục thành lập và góp vốn vào công ty con là Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng 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 5702118026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp vào ngày 7 tháng 7 năm 2022. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là hoạt động sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này là 86,54%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	17.612.426.910	22.087.144.056
Tiền gửi ngân hàng	501.652.227.130	706.133.086.905
Các khoản tương đương tiền (*)	803.720.902.522	1.834.258.054.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.322.985.556.562</u></b>	<b><u>2.562.478.285.805</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,8%/năm (năm 2021: 2,9%/năm đến 4,2%/năm).

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(5.867.452.969)	7.490.461.369	(2.308.273.169)
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>(5.867.452.969)</u></b>	<b><u>1.862.358.461.369</u></b>	<b><u>(2.308.273.169)</u></b>

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, 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 đã 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**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 6 đến 12 tháng với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,6%/năm (năm 2021: 4% đến 5,5%/năm).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	561.147.275.200	614.044.698.788
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Dương (ii)	339.890.912.453	339.890.912.453
Công ty Cổ phần Blue Planet Distribution Centre (iii)	121.254.525.000	-
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh	22.510.489.604	180.083.916.831
Các khoản phải thu khách hàng khác	378.210.374.374	793.933.455.533

**TỔNG CỘNG** **1.423.013.576.631** **1.927.952.983.605**

*Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi* *(15.917.280.650)* *(15.917.280.650)*

- (i) 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 và Khu công nghiệp Quang Châu.
- (ii) Đây là các khoản phải thu từ chuyển nhượng một phần dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.584.042.046.010	1.611.672.251.392
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.189.838.872.123	1.002.807.872.123
Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	173.195.655.596	163.495.138.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	31.650.000.000	29.650.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi	21.071.084.665	23.008.765.304
Các khoản trả trước cho người bán khác	59.928.031.575	46.685.275.734
Các khoản trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.280.000.000	-

**TỔNG CỘNG** **3.061.005.689.969** **2.877.319.303.149**

- (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 bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản trả trước để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án đang thực hiện của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

**7.3 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.917.280.650	-	15.917.280.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Lâm Thịnh</i>	9.083.300.000	-	9.083.300.000	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	500.000.000	-	500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.417.280.650</b>	<b>-</b>	<b>16.417.280.650</b>	<b>-</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	353.818.000.000	95.818.000.000
Ông Huỳnh Ngọc Long	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	131.140.525.890	131.208.219.177
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	127.259.178.083	127.259.178.083
Ông Trịnh Bảo Duy Tân	91.000.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	81.564.939.220	81.564.939.220
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang	75.400.000.000	75.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	72.800.000.000	72.800.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	54.202.000.000	54.052.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	134.100.000.000
Phải thu về cho vay các công ty khác	140.756.879.563	59.119.879.563
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.883.877.398.516	1.172.777.398.516
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.311.818.921.272</b>	<b>2.304.099.614.559</b>
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	177.473.000.000	435.473.000.000
Các bên khác	10.300.000.000	1.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	116.323.703.957	625.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>304.096.703.957</b>	<b>1.061.473.000.000</b>

Các khoản cho vay ngắn hạn là cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới và hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 12%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn là cho vay tín chấp sẽ đáo hạn từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 5 năm 2024 và hưởng lãi suất từ 1%/năm đến 10,5%/ năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Đặt cọc mua cổ phần (i)	632.049.763.870	-	237.365.756.101	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.631.716.862.320	-	902.301.138.641	-
- Bà Nguyễn Thị Yến	139.440.200.000	-	128.330.100.000	-
- Ông Mai Nho Tường	950.618.068.294	-	389.805.787.240	-
- Các đối tượng khác	541.658.594.026	-	384.165.251.401	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (ii)	51.267.000.000	-	51.241.500.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (iii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iv)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu về lãi cho vay	143.572.895.740	-	123.159.380.292	-
Phải thu khác	38.707.989.765	-	38.766.757.379	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	578.987.036.700	-	867.535.656.321	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.108.592.676.799</b>	<b>-</b>	<b>2.252.661.317.138</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (v)	268.044.823.527	-	257.425.617.169	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (vi)	183.665.189.040	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (vii)	175.118.046.064	-	168.463.936.017	-
Phải thu dài hạn khác	1.254.027.111	-	1.024.691.499	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.431.169.145	-	1.418.219.178	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>630.513.254.887</b>	<b>-</b>	<b>428.332.463.863</b>	<b>-</b>

- (i) Bao gồm 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 và khoản ứng trước cho ông Nguyễn Sơn để nhận chuyển nhượng 15.600.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội.
- (ii) Đây là khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An về việc thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 4, Dự án Cụm công nghiệp Phước Vĩnh Đông 2 và Dự án Cụm công nghiệp Tân Tập.
- (iii) 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 và Tổng Công ty 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, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có 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.
- (iv) 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.
- (v) 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 đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

- (vi) Đây là khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh thời hạn 3 năm giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng, một công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc để đầu tư chứng khoán, trái phiếu và các loại tài sản khác.
- (vii) 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)).

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	7.698.714.487.916	-	7.406.822.608.984	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	1.143.155.280.148	-	1.207.009.640.754	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.104.679.115.484	-	1.102.933.602.162	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	963.320.130.286	-	813.284.229.517	-
Dự án Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	370.357.021.109	-	601.108.573.183	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	307.895.898.029	-	306.217.079.485	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	5.323.854.232	-	3.634.262.879	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1	9.314.160.813	-	2.953.969.335	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 3	3.214.652.550	-	2.847.520.732	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Tập	157.910.656.185	-	52.926.652.776	-
Dự án nhà ở xã hội thị trấn Nénh	194.617.729.804	-	-	-
Các dự án khác	20.980.190.425	-	15.499.806.814	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.979.483.176.981</b>	<b>-</b>	<b>11.515.237.946.621</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 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 Tập đoàn phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

(i) Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 24 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty Trảng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”) và Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Trảng Cát, Công ty và PVcombank (“Thỏa thuận cơ cấu nợ”), Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý sử dụng Dự án Trảng Cát làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang - một công ty con của Công ty, và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên, Công ty và Công ty Tràng 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 (xem Thuyết minh số 32.4).

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 191 tỷ VND (năm 2021: 318,5 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 của Tập đoàn.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	59.181.682.347	75.034.923.204
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.283.817.670	4.110.758.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.465.500.017</b>	<b>79.145.682.100</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	4.267.405.811	9.335.937.320
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.545.692.603	6.918.880.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.813.098.414</b>	<b>16.254.818.156</b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	373.920.674.464	65.107.069.784	94.167.604.183	26.594.835.698	1.357.609.090	561.147.793.219
- Mua trong kỳ	836.818.004	142.000.000	29.130.073.111	7.755.226.800	-	37.864.117.915
- Đầu tư XDCB	78.461.998.167	18.183.253.211	-	-	-	96.645.251.378
- Thanh lý trong kỳ	(5.190.630.000)	-	(1.211.792.999)	-	-	(6.402.422.999)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	448.028.860.635	83.432.322.995	122.085.884.295	34.350.062.498	1.357.609.090	689.254.739.513
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	108.182.490.568	30.411.868.367	18.333.107.778	6.718.796.307	1.072.881.818	164.719.144.838
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	203.818.336.182	40.035.262.590	52.929.169.030	14.633.756.898	1.240.165.548	312.656.690.248
- Khấu hao trong kỳ	24.172.265.011	4.098.882.617	8.173.431.066	2.093.875.466	45.375.003	38.583.829.163
- Thanh lý trong kỳ	(5.190.630.000)	-	(1.211.792.999)	-	-	(6.402.422.999)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	222.799.971.193	44.134.145.207	59.890.807.097	16.727.632.364	1.285.540.551	344.838.096.412
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	170.102.338.282	25.071.807.194	41.238.435.153	11.961.078.800	117.443.542	248.491.102.971
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	225.228.889.442	39.298.177.788	62.195.077.198	17.622.430.134	72.068.539	344.416.643.101

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**13. 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>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	255.288.287.858
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	255.288.287.858
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	64.511.850.179
- Khấu hao trong kỳ	17.582.515.722
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	82.094.365.901
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	190.776.437.679
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	173.193.921.957

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án tại 84A Hùng Vương, Đà Nẵng (i)	744.134.110.159	741.024.270.809
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
Nhà máy cấp nước sạch thuộc Khu công nghiệp Trảng Duệ và Khu công nghiệp Quang Châu	24.099.932.158	84.158.763.028
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (iii)	105.257.252.773	78.851.668.712
Nhà máy nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	58.361.116.901	21.940.385.662
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	37.135.860.114	41.929.891.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.075.543.388.923</b>	<b>1.074.460.096.465</b>

- (i) Đây chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng. Tài sản này hiện đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.
- (iii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	3.790.232.379.214	1.484.295.149.429
Đầu tư dài hạn khác	15.2	579.500.200.000	438.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.346.844.661.064</u></b>	<b><u>1.899.907.431.279</u></b>

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

	Thuyết minh	Tỷ lệ lợi ích	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Tỷ lệ lợi ích	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(i)	48%	9.600.000	2.266.665.559.405	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	(ii)	22,02%	32.985.000	582.800.154.198	22,02%	32.985.000	583.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(iii)	35,35%	12.000.000	552.531.504.780	35,35%	12.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(iv)	21,48%	15.896.923	271.887.333.565	21,48%	15.896.923	243.842.556.349
Công ty TNHH Saigontel Long An	(v)	21,63%	45.000.000	111.493.608.688	21,63%	45.000.000	112.598.374.502
Công ty Cổ phần Scanviwood	(vi)	34%	1.077.528	4.854.218.578	34%	1.077.528	4.854.218.578
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>3.790.232.379.214</u></b>			<b><u>1.484.295.149.429</u></b>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03 tháng 8 năm 2005 với mức vốn điều lệ là 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 số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng. Sau giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng là 48%.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 đã hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0311757628 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 4 năm 2012. 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.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được đăng ký 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.

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần 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.

*(v) Công ty TNHH Saigontel Long An*

Công ty TNHH Saigontel Long An được đăng ký thành lập mới theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 18 tháng 2 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 450 tỷ 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 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, Long An.

*(vi) 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.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty Cổ phần Seamviwood	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>								
Số đầu kỳ	-	583.000.000.000	540.000.000.000	423.492.661.074	112.500.000.000	7.204.600.000	1.666.197.261.074	
Tăng trong kỳ	96.000.000.000	-	-	-	-	-	96.000.000.000	
Số cuối kỳ	96.000.000.000	583.000.000.000	540.000.000.000	423.492.661.074	112.500.000.000	7.204.600.000	1.762.197.261.074	
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>								
Số đầu kỳ	-	-	-	(19.422.378.339)	98.374.502	(2.350.381.422)	(21.674.385.259)	
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	2.182.338.000.618	-	-	-	-	-	2.182.338.000.618	
Phần chia lợi nhuận/(lỗ)	(11.672.441.213)	(199.845.802)	12.531.504.780	28.044.777.216	(1.104.765.814)	-	27.599.229.167	
Số cuối kỳ	2.170.665.559.405	(199.845.802)	12.531.504.780	8.622.398.877	(1.006.391.312)	(2.350.381.422)	2.188.262.844.526	
<b>Lợi thế thương mại đã phân bổ:</b>								
Số đầu kỳ	-	-	-	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386	
Số cuối kỳ	-	-	-	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386	
<b>Giá trị còn lại:</b>								
Số đầu kỳ	-	583.000.000.000	540.000.000.000	243.842.556.349	112.598.374.502	4.854.218.578	1.484.295.149.429	
Số cuối kỳ	2.266.665.559.405	582.800.154.198	552.531.504.780	271.887.333.565	111.493.608.688	4.854.218.578	3.790.232.379.214	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)
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 Dịch vụ Kinh Bắc	4,80	9.000.000	180.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	-	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>579.500.200.000</u></b>			<b><u>438.500.200.000</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			<u>(22.887.918.150)</u>			<u>(22.887.918.150)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b><u>556.612.281.850</u></b>			<b><u>415.612.281.850</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu khoáng sản Bảo Nam	52.814.697.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	42.716.989.946	30.157.248.600
Công ty Cổ phần Licogi 13	33.407.388.863	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	22.474.163.008
Các nhà cung cấp khác	74.085.402.160	86.562.089.332
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>220.290.549.484</u></b>	<b><u>152.213.471.055</u></b>

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	160.018.238.554	334.665.332.845
Khách hàng trả trước tiền thuê đất tại khu Công nghiệp Tân Phú Trung	100.888.972.143	99.049.791.120
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	57.394.622.400	58.165.141.200
Các đối tượng khác	18.076.915.161	22.459.282.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>336.378.748.258</u></b>	<b><u>514.339.547.221</u></b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 9 năm 2022
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	36.346.688.123	65.290.753.981	(58.236.011.263)	43.401.430.841
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	103.257.556.096	121.108.203.669	(101.607.402.400)	122.758.357.365
Thuế thu nhập cá nhân	437.178.276	16.730.043.218	(16.576.625.566)	590.595.928
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	9.260.503.602	2.599.246.117	(5.963.613.310)	5.896.136.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.301.926.097</b>	<b>205.728.246.985</b>	<b>(182.383.652.539)</b>	<b>172.646.520.543</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	136.584.272.359	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	27.183.624.284	65.836.973.812	(25.036.890.550)	177.384.355.621
Thuế khác	2.327.581.447	19.423.528.125	(16.795.633.812)	29.811.518.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.095.478.090</b>	<b>85.260.501.937</b>	<b>(41.832.524.362)</b>	<b>209.523.455.665</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	1.440.032.758.888	1.368.298.130.598
Chi phí lãi vay phải trả	131.832.144.467	68.366.423.122
Tiền thuê đất trích trước của các khu công nghiệp	39.201.410.376	37.513.311.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.811.983.784	43.138.548.731
Các chi phí phải trả khác	17.714.990.525	2.623.215.954
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	2.262.646.846	7.060.433.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.639.855.934.886</u></b>	<b><u>1.527.000.062.915</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.675.312.284.649	1.430.816.612.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.675.312.284.649</u></b>	<b><u>1.430.816.612.872</u></b>

(\*) Đây là lãi trái phiếu phải trả cho PVcomBank. Theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty, 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>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</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)	536.546.944.445	531.884.537.150
Đặt cọc ngắn hạn khác (iii)	154.768.787.175	78.731.074.519
Nhận đặt cọc thuê đất lô tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	57.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh (iv)	45.500.000.000	45.500.000.000
Phải trả cổ tức	18.073.282.950	18.074.632.950
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	33.352.439.545	31.710.274.832
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	58.903.583.647	29.472.644.508
Phải trả bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	3.892.558.905	94.294.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.713.555.596.667</u></b>	<b><u>2.634.535.163.959</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc khác (iii)	18.257.188.430	11.455.085.747
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.257.188.430</u></b>	<b><u>11.455.085.747</u></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 số tiền khách hàng đặt cọc để mua đất tại các dự án bất động sản của Tập đoàn.

(iii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc dài hạn thuê đất và cơ sở hạ tầng tại các dự án khu công nghiệp của Tập đoàn.

(iv) Đây là khoản phải trả tiền thuê đất đã thu từ Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh do đã thanh lý hợp đồng thuê đất.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 9 năm 2022		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)	364.970.271.516	364.970.271.516	1.376.405.000	(96.970.669.944)	269.376.006.572	269.376.006.572	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 20.2)	796.228.333.336	796.228.333.336	2.924.406.893.935	(847.900.997.475)	2.872.734.229.796	2.872.734.229.796	
Vay ngắn hạn các bên liên quan							
(Thuyết minh số 30)	248.897.296.043	248.897.296.043	-	(98.597.296.043)	150.300.000.000	150.300.000.000	
Vay đối tượng khác							
(Thuyết minh số 20.3)	105.000.000.000	105.000.000.000	185.080.000.000	(47.800.000.000)	242.280.000.000	242.280.000.000	
	<b>1.515.095.900.895</b>	<b>1.515.095.900.895</b>	<b>3.110.863.298.935</b>	<b>(1.091.268.963.462)</b>	<b>3.534.690.236.368</b>	<b>3.534.690.236.368</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng							
(Thuyết minh số 20.1)	2.306.204.334.062	2.306.204.334.062	227.523.024.479	(78.134.073.821)	2.455.593.284.720	2.455.593.284.720	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 20.2)	3.233.059.581.397	3.233.059.581.397	661.688.345.959	(2.921.427.131.818)	973.320.795.538	973.320.795.538	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.539.263.915.459</b>	<b>5.539.263.915.459</b>	<b>889.211.370.438</b>	<b>(2.999.561.205.639)</b>	<b>3.428.914.080.258</b>	<b>3.428.914.080.258</b>	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	68.246.806.122	8,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 1 tháng 6 năm 2023. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018, lãi vay trả 3 tháng một lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh – phân khu có quy mô 22 ha.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	201.129.200.450	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một 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.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	143.749.347.334	8,9%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các tài sản là động sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích... của Bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	49.389.933.486	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026. Gốc vay trả 6 tháng một 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, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup> .



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	67.754.003.900	10% - 11,3%/năm	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	2.194.700.000.000	11,5%/năm	Tối đa 10 năm từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2020.	Các tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát như được trình bày tại Thuyết minh số 10.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.724.969.291.292</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	269.376.006.572			
Vay dài hạn	2.455.593.284.720			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

KBC	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
KBCH2124003	Trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	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, Thành phố Đà Nẵng và 100% vốn góp của Tổ chức phát hành tại công ty TNHH Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng cùng với đất hình thành trong tương lai tại thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng 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, Thành phố Đà Nẵng.
KBC2123001	Trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 700.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng - 600.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
KBC2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành ra công chúng 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 phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,50%	3 tháng 6 năm 2023	70.666.666 cổ phần phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTPC

Chi phí phát hành trái phiếu (53.944.974.666)

### TỔNG CỘNG

Trong đó:

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

**3.846.055.025.334**

2.900.000.000.000  
1.000.000.000.000  
(27.265.770.204)  
(26.679.204.462)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.3 Vay các đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này
Ông Đặng Hải Triều	55.000.000.000	Không lãi suất	Kỳ hạn 12 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 27 tháng 1 năm 2023
Công ty Cổ phần Kum-Ba	10.000.000.000	6,5%/năm	Kỳ hạn 6 tháng, đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2022. Công ty đang trong quá trình gia hạn khoản vay này
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	123.280.000.000	1%/năm	Kỳ hạn 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đáo hạn vào ngày 18 tháng 1 năm 2023.
Bà Lê Thị Hải Yến	4.000.000.000	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 11 tháng 11 năm 2022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>242.280.000.000</u></b>		

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng 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 phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.316.487.151.605	952.574.832.301	10.652.995.127.729
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	571.660.838.386	161.431.877.979	733.092.716.365
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	1.175.000.000.000	1.175.000.000.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.888.147.989.991	2.289.006.710.280	12.561.087.844.094
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.757.111.670.000	3.397.344.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	5.098.791.537.715	2.280.354.450.021	16.171.359.131.559
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.029.703.419.155	105.660.471.613	2.135.363.890.768
- Phát hành cổ phiếu quỹ (*)	-	(29.748.080.000)	364.466.650.000	-	-	-	334.718.570.000
- Tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH (**)	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)	-	-	(1.294.869.140.000)	-	-
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	7.676.047.590.000	2.743.529.570.000	-	2.223.693.823	5.833.625.816.870	2.385.864.921.634	18.641.291.592.327

(\*) Từ ngày 16 tháng 2 năm 2022 đến ngày 16 tháng 3 năm 2022, Công ty đã bán 5.950.978 cổ phiếu quỹ để bổ sung nguồn vốn kinh doanh theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1701/2022/KBC/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 1 năm 2022.

(\*\*) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2022, Công ty đã phát hành thêm 191.893.592 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 lần 1 số 1002/2022/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 2 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng 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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.743.529.570.000	2.743.529.570.000	-	3.397.344.430.000	3.397.344.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>10.419.577.160.000</b>	<b>-</b>	<b>8.789.989.450.000</b>	<b>8.789.989.450.000</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

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>Vốn đã góp</b>	
Số đầu kỳ	5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	1.918.935.920.000	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>7.676.047.590.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.5 Cổ phiếu**

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>575.711.167</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>767.604.759</b>	<b>575.711.167</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	575.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	<b>5.950.978</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	5.950.978
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>569.760.189</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	569.760.189
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

**22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	2.280.354.450.021	952.574.832.301
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát trong kỳ	105.660.471.613	161.431.877.979
Cổ tức được chia	(150.000.000)	-
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	1.175.000.000.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.385.864.921.634</b>	<b>2.289.006.710.280</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.288.529.353.499</b>	<b>3.076.635.357.898</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	661.553.221.004	2.114.426.539.745
Doanh thu bán nhà xưởng	-	263.131.855.520
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	341.574.451.053	407.818.043.424
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	246.704.565.522	224.633.911.167
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	37.572.705.920	66.537.639.822
Doanh thu khác	1.124.410.000	87.368.220
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.288.529.353.499</b>	<b>3.076.635.357.898</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	1.288.529.353.499	3.076.635.357.898
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

(\*) Trong kỳ, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</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	1.288.529.353.499	642.438.305.720
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	661.553.221.004	15.462.173.233
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	728.218.970.677	357.805.568.857
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>560.310.382.822</b>	<b>284.632.736.863</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	230.405.632.489	110.959.022.036
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.876.667.956	154.505.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>234.282.300.445</u></b>	<b><u>111.113.527.620</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	355.295.835.813	849.583.327.314
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	114.979.940.811
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	234.572.247.085	240.636.538.742
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	120.665.819.706	109.823.383.855
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	17.685.068.073	30.596.966.498
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>728.218.970.677</u></b>	<b><u>1.345.620.157.220</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	392.170.084.457	361.605.769.402
Chi phí phát hành trái phiếu	43.194.242.419	33.549.659.552
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.559.179.800	(59.363.630)
Chi phí tài chính khác	1.744.426.536	8.203.734.337
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>440.667.933.212</u></b>	<b><u>403.299.799.661</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	32.107.966.312	105.861.178.281
Chi phí nhân viên bán hàng	3.672.464.000	2.616.495.333
Khác	4.853.755.554	11.022.862.847
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.634.185.866</u></b>	<b><u>119.500.536.461</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	118.046.535.616	105.483.665.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.539.062.692	37.418.508.977
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.823.116.094	11.596.606.059
Chi phí tài trợ	58.502.538.821	76.160.691.050
Khác	38.017.869.391	24.262.023.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>282.929.122.614</u></b>	<b><u>254.921.494.963</u></b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Phạt vi phạm hợp đồng	18.428.724.866	-
Thu nhập khác	1.564.656.609	3.120.379.234
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.993.381.475</u></b>	<b><u>3.120.379.234</u></b>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	1.076.863.271.881	1.270.391.383.117
Chi phí nhân công	121.718.999.616	108.100.160.877
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.171.759.900	59.404.768.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.647.029.004	143.279.687.258
Chi phí khác	101.374.163.766	111.445.577.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.442.775.224.167</u></b>	<b><u>1.692.621.577.064</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 20%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh (năm 2007) và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2012 đến 2015 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho kỳ này là 10% và được miễn giảm 50%.

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập)/chi phí TNDN hoãn lại	137.903.837.481 (21.943.371.017)	222.956.709.027 107.061.035.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.960.466.464</b>	<b>330.017.744.828</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.251.324.357.232</b>	<b>1.063.110.461.193</b>
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động		
Trong đó:		
Thuế suất 5% của hoạt động cho thuê đất đang trong thời gian ưu đãi	23.438.185.402	289.181.010.357
Thuế suất 10% của hoạt động cho thuê đất đang trong thời gian ưu đãi	112.613.865	177.215.870
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	75.330.851.860 (52.005.280.323)	70.410.907.948 218.592.886.539
Các khoản điều chỉnh		
Chi phí không được khấu trừ	10.351.318.429	10.563.484.123
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	73.888.563.910	26.663.057.212
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế	8.282.398.723	3.610.193.136
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>115.960.466.464</b>	<b>330.017.744.828</b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	109.109.678.843	124.672.419.511	(15.562.740.668)	(24.114.136.785)
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	457.334.950	457.334.950	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian	802.965.628.066	809.346.258.415	(6.380.630.349)	131.175.172.586
	<b>912.532.641.859</b>	<b>934.476.012.876</b>		
<b>(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>(21.943.371.017)</b>	<b>107.061.035.801</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 và chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2022
2017	2022	(i)	4.433.878.613	-	-	4.433.878.613
2018	2023	(i)	5.476.455.673	-	-	5.476.455.673
2019	2024	(ii)	59.196.831.283	(53.548.750.843)	-	5.648.080.440
2020	2025	(ii)	14.603.713.647	-	-	14.603.713.647
2021	2026	(ii)	11.685.927.293	-	-	11.685.927.293
Kỳ này	2027	(ii)	41.411.993.617	-	-	41.411.993.617
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>136.808.800.126</b>	<b>(53.548.750.843)</b>	<b>-</b>	<b>83.260.049.283</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 và của công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại Công ty, chi nhánh của Công ty và của các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay không được trừ có thể sử dụng để mang sang các năm sau là khoảng 849,4 tỷ VND (năm 2021: 502 tỷ VND). Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết
7	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
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
14	Ông Vũ Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc của công ty con
15	Ông Mai Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc của công ty con
16	Ông Vũ Thanh Dương	Phó Tổng Giám đốc của công ty con
17	Ông Lê Minh Hà	Phó Tổng Giám đốc của công ty con

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Ông Đặng Thành Tâm	Thu hồi tạm ứng	407.000.000.000	147.428.500.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay	170.292.000.000	1.522.729.057.481
	Thu hồi cho vay	155.000.000.000	222.500.000.000
	Lãi cho vay phải thu	28.910.585.367	7.714.210.742
	Trả gốc vay	19.000.000.000	-
	Chi phí cước thuê kênh	132.000.000	-
	Cán trừ gốc vay	68.296.043	-
	Lãi vay nhập gốc	1.700.000.001	1.702.144.931
	Thanh toán lãi vay	4.007.945.205	336.065.751
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay phải thu	4.786.849.315	-
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	9.428.497.718	6.310.782.750
	Thu hồi tạm ứng	75.138.800	17.345.596.613
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	81.195.336.500	297.118.901.000
	Thu hồi tạm ứng	48.000.000.000	61.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
Ông Vũ Ngọc Ánh	Thu hồi tạm ứng	-	1.400.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Góp vốn trong kỳ	-	112.500.000.000
	Lãi vay phải trả	841.438.356	-
	Cho vay	70.500.000.000	-
	Lãi vay phải thu	3.238.703.731	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	7.428.785.152	1.418.219.178
	Chuyển tiền cho vay	12.521.929.895	-
	Lãi vay phải trả	700.076.713	10.783.562
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Nhơn Hội	Trả gốc vay	94.264.000.000	220.000.000.000
	Cho vay	120.000.000.000	-
	Lãi vay phải thu	75.251.141	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2022 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Ứng trước chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	1.280.000.000	-
		<b><u>1.280.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (i)	Cho vay ngắn hạn	1.481.976.618.818	1.041.376.618.818
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (ii)	Cho vay ngắn hạn	97.521.929.895	12.521.929.895
Công ty TNHH Saigontel Long An (iii)	Cho vay ngắn hạn	87.042.660.000	16.542.660.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân tạo (iv)	Cho vay ngắn hạn	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng (v)	Cho vay ngắn hạn	15.636.189.803	20.636.189.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (vi)	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (vii)	Cho vay ngắn hạn	120.000.000.000	-
		<b><u>1.883.877.398.516</u></b>	<b><u>1.172.777.398.516</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (viii)	Cho vay dài hạn	116.323.703.957	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	-	85.000.000.000
		<b><u>116.323.703.957</u></b>	<b><u>625.000.000.000</u></b>

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 1%/năm đến 12%/năm, đáo hạn từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023.

(ii) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10,5% đến 12%/năm, đáo hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023.

(iii) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 1%/năm đến 14%/năm, đáo hạn tháng 12 năm 2022.

(iv) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 8%/năm, đáo hạn ngày 10 tháng 9 năm 2022.

(v) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm, đáo hạn từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 1 năm 2023.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

- (vi) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 1%/năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2022.
- (vii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 1%/tháng, đáo hạn ngày 8 tháng 10 năm 2022 và khoản vay tín chấp với lãi suất 10%/năm, đáo hạn ngày 9 tháng 10 năm 2022.
- (viii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 8%/năm, đáo hạn ngày 23 tháng 11 năm 2024.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	380.147.077.500	346.951.741.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	64.017.611.177	12.010.868.224
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	40.000.000.000
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	53.550.502.147	44.197.143.229
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	9.217.516.228	-
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	2.700.000.000	409.700.000.000
	Phải thu khác	4.754.000.000	3.459.059.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Lãi vay phải thu	5.046.210.045	-
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex-Tân tạo	Lãi vay phải thu	5.317.260.274	530.410.959
Ông Vũ Ngọc Ánh	Tạm ứng	4.890.000.000	4.890.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải thu	3.443.815.715	193.987.980
Ông Lê Minh Hà	Tạm ứng	1.852.000.000	1.852.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	309.777.000	136.330.000
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi vay phải thu	142.054.794	14.904.109
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		<b>578.987.036.700</b>	<b>867.535.656.321</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	2.431.169.145	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	-	1.418.219.178
		<b>2.431.169.145</b>	<b>1.418.219.178</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<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 18)</b>			
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải trả	1.753.767.123	912.328.767
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Hạ Tầng Khu CNC Sài Gòn	Lãi vay phải trả	508.879.723	981.879.723
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Lãi vay phải trả	-	3.573.742.463
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải trả	-	1.592.482.192
		<b>2.262.646.846</b>	<b>7.060.433.145</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Phải trả khác	-	94.264.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	1.600.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Phải trả khác	2.292.558.905	-
		<b>3.892.558.905</b>	<b>94.294.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty TNHH Saigontel Long An (i)	Vay ngắn hạn	112.500.000.000	112.500.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Vay ngắn hạn	-	90.068.296.043
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (ii)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (iii)	Vay ngắn hạn	7.800.000.000	7.800.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Vay ngắn hạn	-	8.529.000.000
		<b>150.300.000.000</b>	<b>248.897.296.043</b>

(i) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 1%/năm và sẽ đáo hạn tháng 11 năm 2022;

(ii) Đây là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022;

(iii) Đây là khoản vay tín chấp, chịu lãi suất 12%/tháng và đang trong quá trình gia hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tổng thu nhập các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	8.399.160.000	8.235.672.200
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị	222.222.222	311.111.111
Ông Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	111.111.111	111.111.111
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	1.628.433.900	1.863.192.200
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng, Thành viên Hội đồng Quản trị	3.025.692.200	2.964.153.900
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	1.921.590.850	2.134.576.950
Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	221.402.300	201.608.200
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	55.555.556	55.555.556
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	55.555.556	55.555.556
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>15.640.723.695</b>	<b>15.932.536.784</b>

**31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.029.703.419.155</b>	<b>571.660.838.386</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.029.703.419.155</b>	<b>571.660.838.386</b>
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>765.424.942</b>	<b>626.338.653</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>765.424.942</b>	<b>626.338.653</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.652	913
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.652	913

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu ưu đãi tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

### 32.1 Nợ tiềm tàng 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. Trong năm 2020, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.098.448 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("Công ty SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Tràng Duệ với tổng diện tích 1.541.648,7m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m<sup>2</sup> và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m<sup>2</sup> và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m<sup>2</sup> và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty SHP. Theo đó, Công ty SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Trong năm 2020, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 1.363.473 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Tràng Duệ. Tuy nhiên, Công ty SHP vẫn đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng thuê theo Quyết định số 583/UBND-CT ngày 24 tháng 1 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

Theo Công văn số 6277/STC-BVG ngày 5 tháng 7 năm 2012, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") thông báo giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m<sup>2</sup>, được ổn định trong 5 năm từ ngày 20 tháng 3 năm 2011. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8 tháng 2 năm 2013 về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, đơn giá tiền thuê đất cho giai đoạn 2011 đến 2014 là 500 VND/m<sup>2</sup>, tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Ngày 25 tháng 3 năm 2016, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi thông báo giá thuê đất từ năm 2015 tới năm 2020 là 2.310 đồng/m<sup>2</sup>. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, SCD vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp trong các năm tới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀN TANG

### 32.1 *Nợ tiền tang liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản* (tiếp theo)

Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m<sup>2</sup> (đến năm 2056). Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con 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 cân 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. Ngoài ra, như được trình bày ở trên, Công ty SHP cũng đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho thuê Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng.

Trong khi chờ kết quả làm việc này, Tập đoàn đã ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Tập đoàn 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.

### 32.2 *Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản*

*Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước:*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 762 tỷ VND.

**32.3 Cam kết góp vốn**

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này là 74,52%.

**32.4 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*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 10, theo Thỏa thuận cơ cấu nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, 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 ngày 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 (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

**32.5 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2022

