

Số: 2103/2022/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 21 tháng 3 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

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

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

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

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/3/2022 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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



Phạm Phúc Hiếu

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60774739/22647288/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 18 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.684.222.720.417	21.403.279.332.062
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.562.478.285.805	1.049.757.121.957
111	1. Tiền		728.220.230.961	889.890.633.358
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.834.258.054.844	159.866.488.599
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.015.611.338.385	1.939.653.239.000
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	(2.308.273.169)	(5.305.222.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	155.561.150.185	82.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.345.615.937.801	6.637.765.390.090
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.927.952.983.605	1.384.869.373.085
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.877.319.303.149	2.701.142.324.970
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	2.304.099.614.559	925.080.022.356
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.252.661.317.138	1.634.007.650.329
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(16.417.280.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	11.515.237.946.621	11.533.861.446.985
141	1. Hàng tồn kho		11.515.237.946.621	11.533.861.446.985
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		245.279.211.805	242.242.134.030
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	79.145.682.100	78.372.182.343
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	136.584.272.359	162.365.406.594
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	29.511.205.731	1.449.594.958
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		38.051.615	54.950.135

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.919.757.322.086	2.382.598.917.887
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.489.805.463.863	181.755.869.861
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.061.473.000.000	140.910.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	428.332.463.863	40.845.869.861
220	II. Tài sản cố định		248.553.074.644	256.277.089.070
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	248.491.102.971	256.126.185.538
222	Nguyên giá		561.147.793.219	530.008.517.295
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(312.656.690.248)	(273.882.331.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình		61.971.673	150.903.532
228	Nguyên giá		448.175.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(386.203.827)	(297.271.968)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	190.776.437.679	393.841.913.682
231	1. Nguyên giá		255.288.287.858	479.236.688.645
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(64.511.850.179)	(85.394.774.963)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.074.460.096.465	869.345.580.191
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.074.460.096.465	869.345.580.191
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.899.907.431.279	660.601.134.707
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	1.484.295.149.429	234.988.852.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	438.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.254.818.156	20.777.330.376
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	16.254.818.156	20.777.330.376
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.603.980.042.503	23.785.878.249.949

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.432.620.910.944	13.132.883.122.220
310	I. Nợ ngắn hạn		6.511.120.826.191	6.962.196.498.660
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	152.213.471.055	155.402.318.840
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	514.339.547.221	894.453.239.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	149.301.926.097	454.343.617.554
314	4. Phải trả người lao động		9.452.327.919	134.912.511
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.527.000.062.915	1.043.936.809.354
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.303.464.821	4.327.075.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.634.535.163.959	2.856.054.333.594
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.515.095.900.895	1.546.681.630.497
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.878.961.309	6.862.561.309
330	II. Nợ dài hạn		7.921.500.084.753	6.170.686.623.560
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.430.816.612.872	1.134.633.021.863
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.536.489.837	4.664.114.060
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	11.455.085.747	35.537.754.956
338	4. Vay dài hạn	20	5.539.263.915.459	4.218.161.587.925
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	934.476.012.876	776.738.176.794
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

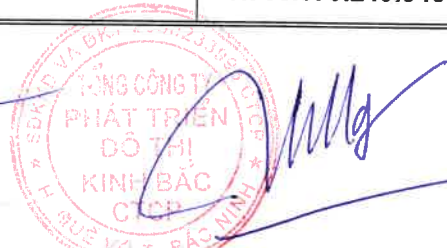
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.171.359.131.559	10.652.995.127.729
410	I. Vốn chủ sở hữu		16.171.359.131.559	10.652.995.127.729
411	1. Vốn cổ phần	21.1	5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	3.397.344.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(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	5.098.791.537.715	4.316.487.151.605
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.316.487.151.605	4.092.454.317.117
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		782.304.386.110	224.032.834.488
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.280.354.450.021	952.574.832.301
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.603.980.042.503	23.785.878.249.949

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiểu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	4.245.981.967.388	2.150.962.555.356
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	4.245.981.967.388	2.150.962.555.356
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.778.965.961.226)	(1.461.933.537.631)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.467.016.006.162	689.029.017.725
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	169.544.625.558	313.705.232.896
22	7. Chi phí tài chính	26	(541.392.222.505)	(230.242.153.241)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(480.600.549.118)	(195.387.067.311)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	15.1	13.806.296.572	2.674.783.347
25	9. Chi phí bán hàng	25	(189.915.851.874)	(52.216.721.860)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(428.557.565.443)	(270.720.195.562)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.490.501.288.470	452.229.963.305
31	12. Thu nhập khác		5.378.406.364	3.475.084.225
32	13. Chi phí khác	27	(131.977.203.231)	(2.532.671.188)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(126.598.796.867)	942.413.037
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.363.902.491.603	453.172.376.342
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(252.330.651.691)	(177.342.931.117)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(157.737.836.082)	43.984.520.887
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		953.834.003.830	319.813.966.112
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		782.304.386.110	224.032.834.488
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		171.529.617.720	95.781.131.624
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.586	477
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.586	477

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.363.902.491.603	453.172.376.342
	<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	12,13	75.692.369.658	88.966.487.664
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		6.086.350.800	(750.098.833)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(183.178.967.433)	(311.769.791.444)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	535.939.120.876	226.914.890.062
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.798.441.365.504	456.533.863.791
09	Tăng các khoản phải thu		(2.079.224.026.029)	(533.408.601.710)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		337.195.019.142	(3.986.102.676.332)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(529.907.612.028)	1.529.615.675.000
12	Giảm chi phí trả trước		3.749.012.462	2.204.752.798
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(440.603.786.324)	(228.078.425.083)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(321.939.769.128)	(103.803.906.725)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16.400.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(165.666.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.232.273.396.401)	(2.913.204.984.261)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(240.288.477.551)	(212.807.757.268)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	554.545.454
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.196.077.303.624)	(879.999.844.057)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.403.533.561.236	139.574.130.237
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(305.765.650.879)	(119.734.613.308)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		75.000.000.000	437.680.503.419
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		112.434.316.937	154.913.661.545
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.151.163.553.881)	(479.819.373.978)

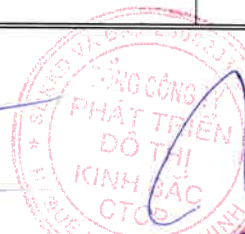
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	4.583.280.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		4.640.537.120.839	4.554.120.877.748
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.308.557.056.786)	(701.225.653.343)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.101.949.923)	(62.118.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		5.896.158.114.130	3.790.776.474.405
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.512.721.163.848	397.752.116.166
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.049.757.121.957	652.005.005.791
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.562.478.285.805	1.049.757.121.957

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 17 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2021.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 548 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 531).

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (**)	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp 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
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 năm</i>
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 Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (**)	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 Đường Hàng Điều 1, Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Công ty 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 4 tháng 3 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 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 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 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận 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 tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế v.v. và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

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 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.

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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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. 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 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.

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

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

3.6 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 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 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.

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
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	3 - 8 năm

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

3.8 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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn 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.

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *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 và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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, 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.

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. 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. 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.

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

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

3.12 *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 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 dùng 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 cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.16 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi 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.

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

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

3.17 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.

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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 năm 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.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (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 năm và số lượng bình quân gia quyền của số 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.

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Các giao dịch góp vốn/thành lập công ty con

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

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0901095293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 70% và 68,65%.

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

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101977259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 60% và 56,77%.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc. 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 2301163643 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp vào ngày 11 tháng 1 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 65% và 56,25%.

Đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Các giao dịch góp vốn vào công ty liên kết

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội

Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội từ 10 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào công ty này trong năm. Đồng thời, công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc cũng thực hiện góp vốn vào vào công ty này. Sau các giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội lần lượt là 45% và 35,35%. Theo đó, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Tài sản thuần tại ngày mua của công ty liên kết này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty này. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

Công ty TNHH Saigontel Long An

Tập đoàn đã góp vốn vào công ty liên kết là Công ty TNHH Saigontel Long An. Đây là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 25% và 21.63%.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2

Tập đoàn đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2. 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 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này là 25,45% và 22,02%.

Tài sản thuần tại ngày mua của công ty liên kết này được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty này. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

4.3 Ảnh hưởng của đại dịch COVID-19

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	22.087.144.056	82.198.978.513
Tiền gửi ngân hàng	706.133.086.905	807.691.654.845
Các khoản tương đương tiền (*)	1.834.258.054.844	159.866.488.599
TỔNG CỘNG	<u>2.562.478.285.805</u>	<u>1.049.757.121.957</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2,9%/năm đến 4,2%/năm (năm 2020: 2,9% đến 4,7%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 5,5%/năm (năm 2020: 4,7%/năm đến 6,5%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	614.044.698.788	182.291.134.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Dương (ii)	339.890.912.453	339.890.912.453
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh (iii)	180.083.916.831	-
Công ty Cổ phần SG Logistics	-	406.762.561.200
Công ty TNHH Công nghệ Kỹ thuật cao Hi - P Việt Nam (Hi - P Holdings Pte.Ltd) (iii)	172.313.059.320	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	621.620.396.213	455.924.764.952
TỔNG CỘNG	<u>1.927.952.983.605</u>	<u>1.384.869.373.085</u>

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi</i>	15.857.917.020	6.833.980.650

- (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 Tràng Duệ”.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.

7.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.611.672.251.392	1.705.398.831.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.002.807.872.123	730.512.876.443
Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	163.495.138.596	162.495.138.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	29.650.000.000	29.650.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi	23.008.765.304	21.057.045.864
Các khoản trả trước cho người bán khác	46.685.275.734	52.028.432.112
TỔNG CỘNG	2.877.319.303.149	2.701.142.324.970

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

7.3 Nợ xấu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.917.280.650	-	6.833.980.650	-
<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	-	-	-
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	-
TỔNG CỘNG	16.417.280.650	-	7.333.980.650	-

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội (i)	-	435.736.501.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	95.818.000.000	-
Ông Huỳnh Ngọc Long	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	134.100.000.000	134.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	131.208.219.177	95.013.698.629
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận	127.259.178.083	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	81.564.939.220	70.805.469.057
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang	75.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	72.800.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	54.052.000.000	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	28.814.628.546	7.555.225.802
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	9.707.556.783	9.248.752.669
Phải thu về cho vay các công ty khác	20.597.694.234	14.151.107.689
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>1.172.777.398.516</u>	<u>83.869.267.510</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.304.099.614.559</u>	<u>925.080.022.356</u>
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	435.473.000.000	139.910.000.000
Các bên khác	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>625.000.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.061.473.000.000</u>	<u>140.910.000.000</u>

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 12,5%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn là cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn từ tháng 2 năm 2023 đến tháng 7 năm 2024 và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 12,5%/ năm.

(i) Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện chuyển đổi khoản cho vay thành khoản góp vốn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội. Theo đó, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội trở thành công ty liên kết của Tập đoàn như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.2.

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Ông Nguyễn Sơn (i)	-	-	583.000.000.000	-
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (ii)	237.365.756.101	-	232.681.247.878	-
Tạm ứng cho nhân viên	902.301.138.641	-	73.900.914.900	-
- Bà Nguyễn Thị Yến	128.330.100.000	-	-	-
- Ông Mai Nho Trường	389.805.787.240	-	4.479.700.000	-
- Các đối tượng khác	384.165.251.401	-	69.421.214.900	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An (iii)	51.241.500.000	-	51.241.500.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (iv)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (v)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu về lãi cho vay	123.159.380.292	-	75.971.142.738	-
Phải thu khác	38.766.757.379	-	457.408.569.208	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	867.535.656.321	-	127.513.147.201	-
TỔNG CỘNG	2.252.661.317.138	-	1.634.007.650.329	-
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (vi)	257.425.617.169	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (vii)	168.463.936.017	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	524.691.499	-	345.869.861	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.418.219.178	-	40.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	428.332.463.863	-	40.845.869.861	-

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho ông Nguyễn Sơn để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2. Tập đoàn đã hoàn thành các thủ tục về chuyển nhượng cổ phần và công ty này trở thành công ty liên kết của Tập đoàn (xem Thuyết minh số 4.2).
- (ii) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVcomBank") liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (iii) 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.
- (iv) Theo Biên bản hợp 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 cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (v) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (vi) 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 đảo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (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 (ii)).

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	7.406.822.608.984	-	7.198.938.964.742	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	1.207.009.640.754	-	1.401.245.903.300	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.102.933.602.162	-	1.065.107.703.958	-
Dự án Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	601.108.573.183	-	640.345.939.568	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	813.284.229.517	-	776.878.482.119	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	306.217.079.485	-	406.581.692.297	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	3.634.262.879	-	16.044.998.871	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1	2.953.969.335	-	2.727.979.334	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 3	2.847.520.732	-	2.016.023.459	-
Dự án tại Khu công nghiệp Tân Tập	52.926.652.776	-	-	-
Hàng hóa	-	-	10.361.625.000	-
Các dự án khác	15.499.806.814	-	13.612.134.337	-
TỔNG CỘNG	11.515.237.946.621	-	11.533.861.446.985	-

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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/BTT/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. 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 là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên, Công ty và Công ty Tràn 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 năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 318,5 tỷ VND (năm 2020: 52,9 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	75.034.923.204	77.978.341.577
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.110.758.896	393.840.766
TỔNG CỘNG	79.145.682.100	78.372.182.343
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	9.335.937.320	10.783.859.421
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.918.880.836	9.993.470.955
TỔNG CỘNG	16.254.818.156	20.777.330.376

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	352.689.028.864	64.901.070.693	84.614.154.768	26.446.653.880	1.357.609.090	530.008.517.295
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	21.231.645.600	305.090.000	-	49.090.909	-	21.585.826.509
- Mua trong năm	-	-	9.553.449.415	-	-	9.553.449.415
- Phân loại lại	-	(99.090.909)	-	99.090.909	-	-
Số cuối năm	373.920.674.464	65.107.069.784	94.167.604.183	26.594.835.698	1.357.609.090	561.147.793.219
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	53.463.226.622	4.956.276.507	19.094.174.504	6.311.030.216	1.141.609.090	84.966.316.939
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	179.253.044.804	36.335.460.270	44.558.057.493	12.556.103.646	1.179.665.544	273.882.331.757
- Khấu hao trong năm	24.381.059.805	3.942.765.275	8.371.111.537	2.018.921.870	60.500.004	38.774.358.491
- Phân loại lại	184.231.573	(242.962.955)	-	58.731.382	-	-
Số cuối năm	203.818.336.182	40.035.262.590	52.929.169.030	14.633.756.898	1.240.165.548	312.656.690.248
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	173.435.984.060	28.565.610.423	40.056.097.275	13.890.550.234	177.943.546	256.126.185.538
Số cuối năm	170.102.338.282	25.071.807.194	41.238.435.153	11.961.078.800	117.443.542	248.491.102.971

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	479.236.688.645
- Chuyển nhượng trong năm	<u>(223.948.400.787)</u>
Số cuối năm	<u>255.288.287.858</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	85.394.774.963
- Khấu hao trong năm	36.829.079.308
- Chuyển nhượng trong năm	<u>(57.712.004.092)</u>
Số cuối năm	<u>64.511.850.179</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>393.841.913.682</u>
Số cuối năm	<u>190.776.437.679</u>

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án tại 84A Hùng Vương, Đà Nẵng (i)	741.024.270.809	714.477.221.402
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 Duyệt và Khu công nghiệp Quang Châu	84.158.763.028	27.692.676.181
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (iii)	78.851.668.712	-
Nhà máy nước thải giai đoạn 3 thuộc Khu công nghiệp Quang Châu	21.940.385.662	5.344.660.910
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>41.929.891.436</u>	<u>15.275.904.880</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.074.460.096.465</u>	<u>869.345.580.191</u>

(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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh số	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	1.484.295.149.429	234.988.852.857
Đầu tư dài hạn khác	15.2	438.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
TỔNG CỘNG		<u>1.899.907.431.279</u>	<u>660.601.134.707</u>

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Tỷ lệ lợi ích	Số cuối năm		Tỷ lệ lợi ích	Số đầu năm		
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	243.842.556.349	21,48%	15.896.923	229.494.785.235
Công ty Cổ phần Scanviwood	(ii)	34%	1.077.528	4.854.218.578	34%	1.077.528	5.494.067.622
Công ty TNHH Saigontel Long An	(iii)	21,63%	-	112.598.374.502	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(iv)	35,35%	12.000.000	540.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	(v)	22,02%	32.985.000	583.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG				<u>1.484.295.149.429</u>			<u>234.988.852.857</u>

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 17 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

(ii) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ 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.

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(iii) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 25% và 21,63%.

(iv) 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4.2, trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc đã góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội lần lượt là 45% và 35,35%.

(v) 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4.2, trong năm, Tập đoàn đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân lần lượt là 25,45% và 22,02%.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty TNHH. Saigontel Long An Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	423.492.661.074	7.204.600.000	-	-	430.697.261.074
Tăng trong năm	-	-	112.500.000.000	583.000.000.000	1.235.500.000.000
Số cuối năm	423.492.661.074	7.204.600.000	112.500.000.000	583.000.000.000	1.666.197.261.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	(33.770.149.453)	(1.710.532.378)	-	-	(35.480.681.831)
Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	14.347.771.114	(639.849.044)	98.374.502	-	13.806.296.572
Số cuối năm	(19.422.378.339)	(2.350.381.422)	98.374.502	-	(21.674.385.259)
Lợi thế thương mại đã phân bổ:					
Số đầu năm	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
Số cuối năm	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	229.494.785.235	5.494.067.622	-	-	234.988.852.857
Số cuối năm	243.842.556.349	4.854.218.578	112.598.374.502	583.000.000.000	1.484.295.149.429

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

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

15.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (*)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6,43	6.900.000	339.000.000.000	6,43	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	-	-	-	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			438.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
GIÁ TRỊ THUẬN			415.612.281.850			425.612.281.850

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	30.157.248.600	30.849.876.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	22.474.163.008	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Khoáng sản Bảo Nam	-	17.477.081.995
Các nhà cung cấp khác	99.582.059.447	107.075.359.895
TỔNG CỘNG	152.213.471.055	155.402.318.840

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Công ty TNHH Logos Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh 1	-
Khách hàng trả trước tiền thuê đất tại khu Công nghiệp Tân Phú Trung	99.049.791.120	350.815.038.142
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	334.665.332.845	179.778.775.008
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	58.165.141.200	58.165.141.200
Khách hàng ứng trước tiền thuê đất khu Trảng Duệ	8.341.401.197	21.161.854.397
Các đối tượng khác	14.117.880.859	14.054.658.140
TỔNG CỘNG	514.339.547.221	894.453.239.637

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
Phải nộp				Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	72.706.300.357	18.588.890.831	(54.948.503.065)	36.346.688.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 29</i>)	172.866.673.533	252.330.651.691	(321.939.769.128)	103.257.556.096
Thuế thu nhập cá nhân	3.893.726.183	17.389.758.343	(20.846.306.250)	437.178.276
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	204.876.917.481	28.665.288.083	(224.281.701.962)	9.260.503.602
TỔNG CỘNG	454.343.617.554	316.974.588.948	(622.016.280.405)	149.301.926.097
Phải thu				Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162.365.406.594	81.799.434.470	(107.580.568.705)	136.584.272.359
Thuế khác	1.449.594.958	28.061.610.773	-	29.511.205.731
TỔNG CỘNG	163.815.001.552	109.861.045.243	(107.580.568.705)	166.095.478.090
<i>Trong đó:</i>				
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.449.594.958			29.511.205.731

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với bất động sản đã chuyển nhượng	1.368.298.130.598	959.560.802.963
Tiền thuê đất trích trước của các khu công nghiệp	37.513.311.365	-
Chi phí lãi vay phải trả	69.348.302.845	72.689.452.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.138.548.731	6.705.835.856
Các chi phí phải trả khác	2.623.215.954	3.606.943.106
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	6.078.553.422	1.373.775.343
TỔNG CỘNG	1.527.000.062.915	1.043.936.809.354
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.430.816.612.872	1.076.700.765.770
Tiền thuê đất trích trước	-	56.986.376.370
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	945.879.723
TỔNG CỘNG	1.430.816.612.872	1.134.633.021.863

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	531.884.537.150	573.496.410.377
Đặt cọc ngắn hạn khác (iii)	78.731.074.519	356.499.309.027
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	18.074.632.950	18.426.582.873
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	31.710.274.832	23.166.644.718
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	27.872.644.508	34.097.386.599
Các khoản phải trả khác là bên liên quan (Thuyết minh số 30)	95.894.000.000	-
TỔNG CỘNG	2.634.535.163.959	2.856.054.333.594
Dài hạn		
Đặt cọc dài hạn khác (iii)	11.455.085.747	35.537.754.956
TỔNG CỘNG	11.455.085.747	35.537.754.956

(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 nhận chuyển nhượng 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

B09-DN/HN

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

20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả								
(Thuyết minh số 20.1)	170.574.660.801	170.574.660.801	224.970.271.516	(30.574.660.801)	364.970.271.516	364.970.271.516		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả								
(Thuyết minh số 20.2)	895.306.969.696	895.306.969.696	724.073.450.507	(823.152.086.867)	796.228.333.336	796.228.333.336		
Vay các bên liên quan	19.000.000.000	19.000.000.000	1.066.368.296.043	(836.471.000.000)	248.897.296.043	248.897.296.043		
(Thuyết minh số 30)								
Vay đối tượng khác	461.800.000.000	461.800.000.000	151.000.000.000	(507.800.000.000)	105.000.000.000	105.000.000.000		
(Thuyết minh số 20.3)								
TỔNG CỘNG	1.546.681.630.497	1.546.681.630.497	2.166.412.018.066	(2.197.997.747.668)	1.515.095.900.895	1.515.095.900.895		
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng								
(Thuyết minh số 20.1)	3.070.781.798.200	3.070.781.798.200	185.968.824.796	(950.546.288.934)	2.306.204.334.062	2.306.204.334.062		
Trái phiếu phát hành								
(Thuyết minh số 20.2)	1.051.444.411.158	1.051.444.411.158	3.363.520.765.695	(1.181.905.595.456)	3.233.059.581.397	3.233.059.581.397		
Vay các bên liên quan	30.000.000.000	30.000.000.000	10.000.000.000	(40.000.000.000)	-	-		
(Thuyết minh số 30)								
Vay đối tượng khác	65.935.378.567	65.935.378.567	-	(65.935.378.567)	-	-		
(Thuyết minh số 20.3)								
TỔNG CỘNG	4.218.161.587.925	4.218.161.587.925	3.559.489.590.491	(2.238.387.262.957)	5.539.263.915.459	5.539.263.915.459		

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	66.870.401.121	9,5%/năm	Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 1 tháng 12 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng một lần.	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	241.129.200.451	10%/năm	Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày nhận nợ. Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	141.754.003.900	10% - 11,3%/năm	Gốc vay trả trong vòng 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.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, đồng sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ tại Khu Nam Sơn Hạp Lĩnh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m ³ .	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	2.194.700.000.000	11,5%/năm	Gốc vay trả từ năm thứ 4 tới năm thứ 10 từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2020. Thời gian trả lãi từ năm thứ 6 tới năm thứ 10 từ ngày giải ngân đầu tiên.	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.	
TỔNG CỘNG	2.671.174.605.578				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	364.970.271.516				
Vay dài hạn	2.306.204.334.062				

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

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

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC2123001	Trái phiếu không chuyên đổi, không kèm chứng quyền có tài sản đảm bảo	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 700.000 cổ phiếu phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng của Công ty sở hữu - 600.000 cổ phiếu phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang của Công ty sở hữu
KBC2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,80%	24 tháng 6 năm 2023	Không có tài sản đảm bảo
KBCH2123002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,50%	3 tháng 6 năm 2023	26.000.000 cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc – CTPC của một cổ đông
KBCH2124003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.050.000	100.000	405.000.000.000	10,50%	11 tháng 11 năm 2024	Trái phiếu được bảo đảm bằng thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng 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 và Hợp đồng mua bán tài sản giữa Tổ Chức Phát Hành và các khách hàng mua sản phẩm tại dự án thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng.
KBC2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000.000	9,38%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang của Công ty sở hữu
KBC2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	9,38%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu
KBC2020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	11%	28 tháng 01 năm 2022	1.680.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng của Công ty sở hữu
TỔNG CỘNG		39.250.000		4.029.287.914.733			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới	800.000.000.000
Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn	3.305.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong năm tới	(3.771.666.664)
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong dài hạn	(71.940.418.603)

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay các đối tượng khác

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

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Khoản vay đáo hạn 15 tháng 7 năm 2022
Bà Lê Thị Hải Yến	4.000.000.000	12%/năm	Khoản vay đáo hạn ngày 11 tháng 11 năm 2022
Công ty Cổ phần Kum-Ba	11.000.000.000	6.5%/năm	Khoản vay đáo hạn ngày 11 tháng 11 năm 2022
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	40.000.000.000	11%/năm	Khoản vay đáo hạn ngày 12 tháng 5 năm 2022
TỔNG CỘNG	<u>105.000.000.000</u>		

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTP

B09-DN/HN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước							
Số đầu năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.099.263.633.258	897.934.323.991	10.381.131.101.072
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	224.032.834.488	95.781.131.624	319.813.966.112
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(6.809.316.141)	(38.550.000.000)	(38.550.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(6.809.316.141)	(2.590.623.314)	(9.399.939.455)
Số cuối năm	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
Năm nay							
Số đầu năm	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
- Tăng vốn trong năm (*)	1.000.000.000.000	2.408.280.000.000	-	-	-	-	3.408.280.000.000
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	1.175.000.000.000	1.175.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	782.304.386.110	171.529.617.720	953.834.003.830
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(18.750.000.000)	(18.750.000.000)
Số cuối năm	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

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

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	3.397.344.430.000	3.397.344.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	8.789.989.450.000	8.789.989.450.000	-	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-

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

Đơn vị tính: VND

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

21.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	-
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	-

21.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số lượng (cổ phiếu)	Số lượng (cổ phiếu)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	575.711.167	475.711.167
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	575.711.167	475.711.167
Cổ phiếu phổ thông	575.711.167	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	569.760.189	469.760.189
Cổ phiếu phổ thông	569.760.189	469.760.189
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	952.574.832.301	897.934.323.991
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	171.529.617.720	95.781.131.624
Chia cổ tức	(18.750.000.000)	(38.550.000.000)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	1.175.000.000.000	-
Giảm khác	-	(2.590.623.314)
Số cuối năm	<u>2.280.354.450.021</u>	<u>952.574.832.301</u>

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	4.245.981.967.388	2.150.962.555.356
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng (*)	3.035.928.242.451	1.537.310.830.169
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	514.582.486.144	196.212.847.924
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	304.994.501.884	277.080.329.211
Doanh thu bán nhà xưởng	310.596.654.520	33.140.203.200
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	79.708.870.333	107.218.344.852
Doanh thu khác	171.212.056	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>4.245.981.967.388</u>	<u>2.150.962.555.356</u>

(*) Trong năm, 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 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 cho năm nay là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.245.981.967.388	1.252.854.824.598	2.150.962.555.356	655.471.175.525
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	3.035.928.242.451	51.397.990.167	1.537.310.830.169	41.548.253.461
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.778.965.961.226)	(583.619.046.481)	(1.461.933.537.631)	(341.548.678.935)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>2.467.016.006.162</u>	<u>669.235.778.117</u>	<u>689.029.017.725</u>	<u>313.922.496.590</u>

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi giao dịch chuyển nhượng cổ phần	-	250.460.853.908
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	16.884.359.675
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	169.372.670.861	44.743.415.328
Doanh thu hoạt động tài chính khác	171.954.697	1.616.603.985
TỔNG CỘNG	<u>169.544.625.558</u>	<u>313.705.232.896</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	1.076.154.449.123	1.145.609.640.866
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	370.879.707.880	107.628.540.288
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	154.410.095.743	146.270.877.043
Giá vốn bán nhà xưởng	41.150.803.702	17.148.560.216
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	136.370.904.778	45.275.919.218
TỔNG CỘNG	<u>1.778.965.961.226</u>	<u>1.461.933.537.631</u>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Phí tư vấn, môi giới bán hàng	172.475.781.597	47.597.826.702
Chi phí nhân viên bán hàng	3.251.383.000	3.846.700.257
Khác	14.188.687.277	772.194.901
TỔNG CỘNG	<u>189.915.851.874</u>	<u>52.216.721.860</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	135.221.477.065	134.042.533.573
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.316.566.781	12.251.539.504
Chi phí dự phòng	9.083.300.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.539.666.483	48.832.442.155
Chi phí tài trợ	169.197.677.614	45.092.365.073
Khác	32.198.877.500	30.501.315.257
TỔNG CỘNG	<u>428.557.565.443</u>	<u>270.720.195.562</u>

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	480.600.549.118	195.387.067.311
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	55.338.571.758	31.527.822.751
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.937.585.570)	(750.098.833)
Chi phí tài chính khác	8.390.687.199	4.077.362.012
TỔNG CỘNG	<u>541.392.222.505</u>	<u>230.242.153.241</u>

27. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản khác	131.977.203.231	2.532.671.188
TỔNG CỘNG	<u>131.977.203.231</u>	<u>2.532.671.188</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	1.381.439.823.232	4.687.722.806.971
Chi phí nhân công	138.472.860.065	137.889.233.830
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75.692.369.658	88.966.487.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.015.448.080	191.398.698.124
Chi phí khác	164.292.739.514	82.132.045.462
TỔNG CỘNG	<u>1.999.913.240.549</u>	<u>5.188.109.272.051</u>

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 và cơ sở hạ tầng tại 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 năm nay là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Trảng Dục - 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 năm nay là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Trảng Dục - 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 năm nay là 10% và được miễn giảm 50%.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại 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 năm nay là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại 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 năm nay 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	252.330.651.691	177.342.931.117
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	157.737.836.082	(43.984.520.887)
TỔNG CỘNG	410.068.487.773	133.358.410.230

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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.363.902.491.603	453.172.376.342
Thuế TNDN theo các thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	345.194.614.697	119.103.272.626
<i>Trong đó:</i>		
Thuế suất 5% của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đang trong thời gian ưu đãi	236.287.827	204.606
Thuế suất 10% của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đang trong thời gian ưu đãi	2.150.592.923	(6.475.598.722)
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	342.807.733.947	125.578.666.742
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	13.179.559.866	5.611.816.625
Lãi vay vượt mức quy định theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	51.694.313.210	28.786.918.916
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP	-	(5.096.161.336)
Lỗi các năm trước chuyển sang	-	(10.709.750.169)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(4.339.271.669)
Chi phí thuế TNDN	410.068.487.773	133.358.410.230

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm.

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 năm nay và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	124.672.419.511	145.907.210.528	(21.234.791.017)	(32.404.569.866)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh đối với 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 từ việc cho thuê đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp theo thời gian	809.346.258.415	630.373.631.316	178.972.627.099	(11.579.951.021)
	<u>934.476.012.876</u>	<u>776.738.176.794</u>		
<i>Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>			<u>157.737.836.082</u>	<u>(43.984.520.887)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Đơn vị tính: VND		
			Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2021	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2021
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
TỔNG CỘNG			95.396.806.509	(53.548.750.843)	41.848.055.666

- (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 tại 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 này.
- (ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty và tại 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 này.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, 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 năm, Tập đoàn có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Đơn vị tính: VND		
			Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2021	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2021
2019	2024	(i)	99.566.069.293	-	99.566.069.293
2020	2025	(i)	143.934.594.578	-	143.934.594.578
2021	2026	(i)	289.835.525.075	-	289.835.525.075
TỔNG CỘNG			533.336.188.946	-	533.336.188.946

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 năm với Tập đoàn:

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Đặng Thành Tâm	Trả cổ tức	-	23.868.750.000
	Tạm ứng	555.487.559.000	5.100.000.000
	Thu hồi tạm ứng	147.428.500.000	-
	Phải trả khác	1.630.000.000	-
	Nhận gốc vay	8.529.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Cho vay	110.000.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	30.000.000.000	-
	Lãi cho vay	530.410.959	-
	Trả gốc vay	-	100.000.000.000
	Chi phí lãi vay phải trả	-	6.399.999.667
	Chi phí lãi vay đã trả	-	7.633.333.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Cho vay	17.542.660.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	1.000.000.000	-
	Lãi cho vay	193.987.980	-
	Nhận gốc vay	112.500.000.000	-
	Lãi vay phải trả	912.328.767	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Góp vốn	583.000.000.000	-
	Cho vay	1.700.000.000	-
	Lãi cho vay	14.904.109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay	85.000.000.000	-
	Nhận gốc vay	7.800.000.000	-
	Lãi cho vay	1.418.219.178	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi đi vay	981.879.723	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Góp vốn bằng tiền,	530.000.000.000	-
	khoản phải thu cho vay Nhận gốc vay	94.264.000.000	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay	1.522.729.057.481	141.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	106.292.687.097
	Nhận gốc vay	71.068.296.043	19.000.000.000
	Lãi vay phải thu	10.285.614.322	-
	Thu hồi lãi cho vay	1.274.801.000	-
	Phí môi giới	48.178.928.950	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Cho vay	6.558.956.926	-
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	18.457.029.363	17.344.106.613
	Thu hồi tạm ứng	17.345.596.613	-
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	342.977.901.000	63.583.840.000
	Thu hồi tạm ứng	61.000.000.000	-
Ông Vũ Ngọc Ánh	Tạm ứng	-	6.290.000.000
	Thu hồi tạm ứng	1.400.000.000	-
Ông Lê Minh Hà	Tạm ứng	524.000.000	-

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

Các giao dịch của Tập đoàn với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2020: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (i)	Cho vay ngắn hạn	1.041.376.618.818	58.647.561.337	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (ii)	Cho vay ngắn hạn	12.521.929.895	11.144.473.296	
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex-Tân tạo (iii)	Cho vay ngắn hạn	80.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng (iv)	Cho vay ngắn hạn	20.636.189.803	14.077.232.877	
Công ty TNHH Saigontel Long An (v)	Cho vay ngắn hạn	16.542.660.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2 (vi)	Cho vay ngắn hạn	1.700.000.000	-	
		1.172.777.398.516	83.869.267.510	
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (vii)	Cho vay dài hạn	540.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (viii)	Cho vay dài hạn	85.000.000.000	-	
		625.000.000.000	-	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex-Tân tạo	Lãi vay phải thu	12.010.868.224	3.000.054.902	
	Lãi vay phải thu	530.410.959	-	
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải thu	193.987.980	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Lê Minh Xuân 2	Lãi vay phải thu	14.904.109	-	
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	413.159.059.000	5.100.000.000	
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	346.951.741.000	64.973.840.000	
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	44.197.143.229	43.085.710.479	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820	
Ông Vũ Ngọc Ánh	Tạm ứng	4.890.000.000	6.290.000.000	
Ông Lê Minh Hà	Tạm ứng	1.852.000.000	1.328.000.000	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000	
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000	
		867.535.656.321	127.513.147.201	
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu	1.418.219.178	-	
		1.418.219.178	40.000.000.000	

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 4,5%/năm đến 12%/năm, đáo hạn từ tháng 2 đến tháng 12 năm 2022.

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

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

- (ii) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất 12%/năm, đáo hạn ngày 1 tháng 2 năm 2022.
- (iii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 8%/năm, đáo hạn ngày 10 tháng 3 năm 2022.
- (iv) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất 8%/năm, đáo hạn từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2022.
- (v) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 1%/năm đến 14%/năm, đáo hạn từ tháng 5 đến tháng 12 năm 2022.
- (vi) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 1%/năm, đáo hạn ngày 30 tháng 11 năm 2022.
- (vii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 1%/năm, đáo hạn tháng 3 năm 2023.
- (viii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10,5%/năm, đáo hạn vào 05 tháng 10 năm 2023.

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải trả	3.573.742.463	1.373.775.343
Công ty TNHH Saigontel Long An	Lãi vay phải trả	912.328.767	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải trả	1.592.482.192	-
		6.078.553.422	1.373.775.343
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	-	945.879.723
		-	945.879.723
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)			
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	1.630.000.000	-
		95.894.000.000	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Saigontel Long An (i)	Vay ngắn hạn	112.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn (ii)	Vay ngắn hạn	90.068.296.043	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (iii)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (iv)	Vay ngắn hạn	7.800.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm (v)	Vay ngắn hạn	8.529.000.000	-
		248.897.296.043	19.000.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay dài hạn	-	30.000.000.000
		-	30.000.000.000

- (i) Đây là khoản vay tín chấp, chịu lãi suất 1%/ tháng và sẽ đáo hạn tháng 2 năm 2022.
- (ii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 0 - 11%/năm, đáo hạn từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2022.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022.
- (iv) Đây là khoản vay tín chấp, chịu lãi suất 12%/ tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 20 tháng 4 năm 2022.
- (v) Đây là các khoản vay tín chấp, chịu lãi suất 10%/năm, đáo hạn lần lượt vào ngày 15 tháng 1 năm 2022 và ngày 15 tháng 12 năm 2022.

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Năm nay			Năm trước			Đơn vị tính: VND	
		Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	5.835.434.000	2.857.787.700	8.793.221.700	100.000.000	6.408.151.000	3.166.174.000	9.674.325.000
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị	340.000.000	-	37.777.776	377.777.776	580.000.000	-	64.444.444	644.444.444
Ông Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.458.834.000	532.602.950	1.991.436.950	100.000.000	1.611.459.000	614.786.000	2.226.245.000
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	2.100.500.000	931.961.300	3.132.461.300	100.000.000	2.307.150.000	1.043.235.000	3.450.385.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.628.142.000	623.768.500	2.251.910.500	-	1.784.218.000	707.810.000	2.492.028.000
TỔNG CỘNG		640.000.000	11.022.910.000	4.995.009.337	16.657.919.337	880.000.000	12.110.978.000	5.607.560.555	18.598.538.555

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	782.304.386.110	224.032.834.488
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	782.304.386.110	224.032.834.488
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	493.321.833	469.760.189
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
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	493.321.833	469.760.189
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.586	477
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.586	477

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

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

32. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM 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 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước.

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 1.541.648,7m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m² và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m² và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m² 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 m² 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/m², 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/m², 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/m². 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.

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 3.900.015,2m² (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 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.

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

32. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

32.1 Nợ tiềm tàng liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 (với thời hạn thuê đến ngày 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.076.455 m², trong đó, có 378.153 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m² chỉ được miễn tới hết tháng 12 năm 2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh để xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án 1A Láng Hạ, Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Nam Sơn – Hạp Lĩnh, 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 369,6 tỷ VND.

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

32. CÁC CAM KẾT, BẢO LÃNH, BẢO ĐẢM VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

32.3 Cam kết góp vốn

Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, Tập đoàn đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty này với số tiền 745,2 tỷ đồng.

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 Tràng Cát đã đồng ý dùng Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Tràng 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 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. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PVcomBank tại ký Thỏa thuận cơ cấu nợ được trình bày tại Thuyết minh số 10.

32.5 Các tranh chấp

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

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

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

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

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

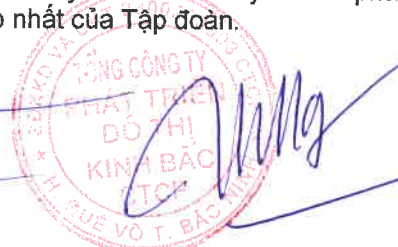
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 3 năm 2022

Kính gửi:

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

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

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

Người được ủy quyền công bố thông tin



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc

