

Số: 2903.5/2023/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

- Mã chứng khoán: KBC

- Mã Trái phiếu: KBC121020

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

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: [info@kinhbaccity.vn](mailto:info@kinhbaccity.vn)

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin như sau:

### 2.1. Về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

### 2.2. Kết quả điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022:

Chi tiết nội dung và kết quả điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm trình bày tại Thuyết minh số 32 – Trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

### 2.3. Giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh năm 2022 so với năm 2021:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	% Tăng/(giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất	1.576.529.040.527	1.351.696.553.830	224.832.486.697	16,63
Lợi nhuận sau thuế TNDN riêng	610.746.429.457	58.074.648.793	552.671.780.664	951,66



- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 là 1.576,53 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 1.526,35 tỷ đồng), tăng 224,83 tỷ đồng so với năm 2021 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 là 1.351,7 tỷ đồng). Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo hợp nhất tăng so với năm trước chủ yếu là do Công ty ghi nhận thu nhập từ chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh.
- Lợi nhuận sau thuế riêng công ty mẹ năm 2022 là 610,75 tỷ đồng, tăng 552,67 tỷ đồng so với năm 2021 (lợi nhuận sau thuế riêng năm 2021 là 58,07 tỷ đồng). Nguyên nhân tăng chủ yếu là do trong năm Công ty ghi nhận thu nhập từ cổ tức nhận được từ công ty con.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/3/2023 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>.

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

**Tài liệu đính kèm:**

*Báo cáo tài chính năm 2022 đã  
được kiểm toán*

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



**Phạm Phúc Hiếu**



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 57

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 5 tháng 7 năm 2022.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 2506/2022/KBC/UQ ngày 25 tháng 6 năm 2022.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023



Số tham chiếu: 11656910/66876299

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2023-004-1

Đỗ Đức Hiếu  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.655.159.469.811</b>	<b>7.237.312.448.094</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>751.542.676.486</b>	<b>769.915.183.654</b>
111	1. Tiền		745.993.044.584	70.882.331.926
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.549.631.902	699.032.851.728
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>2.441.801.461.721</b>	<b>1.860.689.295.049</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.226.144.519)	(2.308.273.169)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		585.669.144.871	639.106.849
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.185.819.648.225</b>	<b>2.553.220.705.167</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	157.184.537.150	682.298.340.867
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.093.640.586.764	1.269.777.420.793
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	367.596.568.334	221.470.939.220
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.574.731.936.627	387.007.984.937
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.122.949.476.109</b>	<b>1.929.365.038.957</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.122.949.476.109	1.929.365.038.957
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>153.046.207.270</b>	<b>124.122.225.267</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.181.682.347	59.412.460.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	91.670.798.662	62.382.183.695
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.193.726.261	2.327.581.447

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14.071.912.557.999</b>	<b>12.964.189.768.365</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.802.266.508.635</b>	<b>1.302.418.274.335</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	437.300.000.000	643.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.364.966.508.635	659.418.274.335
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>137.409.976.565</b>	<b>129.082.823.436</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	137.409.976.565	129.082.823.436
222	Nguyên giá		331.926.702.849	308.653.331.750
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(194.516.726.284)	(179.570.508.314)
227	2. Tài sản cố định vô hình			-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>122.188.758.863</b>	<b>138.625.500.388</b>
231	1. Nguyên giá		172.985.045.000	172.985.045.000
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(50.796.286.137)	(34.359.544.612)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>146.425.689.151</b>	<b>88.017.954.518</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		146.425.689.151	88.017.954.518
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>11.859.866.788.415</b>	<b>11.296.323.236.924</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.787.118.294.000	10.337.218.294.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		805.666.491.074	550.697.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		399.500.200.000	438.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(132.418.196.659)	(30.092.518.150)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.754.836.370</b>	<b>9.721.978.764</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.754.836.370	9.721.978.764
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>22.727.072.027.810</b>	<b>20.201.502.216.459</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.256.213.802.108</b>	<b>9.676.108.990.214</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.539.700.121.192</b>	<b>4.101.558.883.185</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	149.633.280.106	91.083.667.423
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	318.157.610.323	4.978.067.468
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	754.040.807	34.509.863.608
314	4. Phải trả người lao động		87.642.035	87.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	341.027.745.941	370.704.398.568
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.735.270.676	2.303.464.820
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.538.403.345.286	2.345.452.037.982
320	8. Vay ngắn hạn	20	4.185.577.806.685	1.248.116.361.950
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.716.513.680.916</b>	<b>5.574.550.107.029</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.060.860.796.591	931.929.637.321
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.422.776.559	6.422.776.559
338	3. Vay dài hạn	20	2.614.308.873.484	4.600.444.217.867
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	33.969.266.320	34.801.507.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.470.858.225.702</b>	<b>10.525.393.226.245</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>11.470.858.225.702</b>	<b>10.525.393.226.245</b>
411	1. Vốn cổ phần		7.676.047.590.000	5.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.676.047.590.000	5.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		-	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.742.998.570.000	3.396.813.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ			(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.049.588.371.879	1.733.711.082.422
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		438.841.942.422	1.675.636.433.629
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		610.746.429.457	58.074.648.793
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>22.727.072.027.810</b>	<b>20.201.502.216.459</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc


Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	145.157.767.002	1.152.484.590.506
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	145.157.767.002	1.152.484.590.506
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(96.827.960.435)	(489.387.069.441)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.329.806.567	663.097.521.065
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.473.191.834.566	51.242.494.353
22	7. Chi phí tài chính	25	(749.799.961.364)	(270.539.191.527)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(584.582.743.110)	(536.783.913.007)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(6.480.194.840)	(34.687.022.926)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(153.037.845.202)	(145.881.313.762)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		612.203.639.727	263.232.487.203
31	11. Thu nhập khác		336.391.795	2.594.942.138
32	12. Chi phí khác	26	(111.358.109)	(116.965.128.190)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		225.033.686	(114.370.186.052)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		612.428.673.413	148.862.301.151
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(2.514.484.956)	(91.619.893.358)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	832.241.000	832.241.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		610.746.429.457	58.074.648.793

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 3 năm 2023



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>612.428.673.413</b>	<b>148.862.301.151</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	12,14	37.785.382.494	42.996.644.389
03	Hoàn nhập/(trích lập) dự phòng	25	106.243.549.859	(322.047.186.164)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.473.528.198.202)	(51.071.627.406)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	641.793.964.473	592.122.484.765
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(75.276.627.963)</b>	<b>410.862.616.735</b>
09	Tăng các khoản phải thu		710.050.945.936	(777.614.456.193)
10	Tăng hàng tồn kho		(193.584.437.152)	(63.870.020.602)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		524.984.445.042	127.027.582.255
12	Giảm chi phí trả trước		6.197.920.172	914.329.101
14	Tiền lãi vay đã trả		(477.625.922.753)	(543.848.734.201)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(38.400.000.000)	(59.053.886.098)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>456.346.323.282</b>	<b>(905.582.569.003)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(78.651.143.817)	(66.741.434.210)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		336.363.636	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(665.561.667.136)	(1.030.798.577.012)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		140.106.000.000	638.594.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.466.636.726.971)	(3.549.865.650.879)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		243.880.217.500	229.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		98.851.860.076	59.530.528.815
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.727.675.096.712)</b>	<b>(3.720.281.133.286)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	334.718.570.000	3.408.280.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.351.523.024.479	5.991.082.255.871
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.433.276.468.217)	(4.479.441.114.343)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(8.860.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.252.956.266.262</b>	<b>4.919.921.141.528</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(18.372.507.168)</b>	<b>294.057.439.239</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>769.915.183.654</b>	<b>475.857.744.415</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>751.542.676.486</b>	<b>769.915.183.654</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 5 tháng 7 năm 2022.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 210 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 204).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 17 công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15 công ty):

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

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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
<b>I- Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)</b>					
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hoà Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537, đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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

**II- Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp**

1	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp

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

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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



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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

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

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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



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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (“Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng”). Sau giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng là 48%. Theo đó, Công ty Sài Gòn – Đà Nẵng trở thành công ty liên kết của Công ty.

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.820.910.054	10.006.749.212
Tiền gửi ngân hàng	738.172.134.530	60.875.582.714
Các khoản tương đương tiền (*)	5.549.631.902	699.032.851.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>751.542.676.486</b>	<b>769.915.183.654</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại các ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 4,6% - 5,4% (năm 2021: 2,8-3,8%/năm).

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(6.226.144.519)	7.490.461.369	(2.308.273.169)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(6.226.144.519)</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(2.308.273.169)</b>

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

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

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

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 - 12 tháng tại các ngân hàng Thương mại với lãi suất 4,6% - 8%/năm (năm 2021: 4,7%/năm), ngày đáo hạn cuối cùng là 23 tháng 7 năm 2023.

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH SLP Park Nam Sơn Hạp Lĩnh	22.510.489.604	180.083.916.831
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	5.876.437.900	5.876.437.900
Công ty TNHH Công nghệ Kỹ thuật cao Hi- P Việt Nam	-	172.313.059.320
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Kim Tín Bắc Ninh	-	79.928.650.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	47.897.423.588
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Linh kiện điện tử Agnes	-	66.000.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	128.797.609.646	130.198.853.228
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.184.537.150</b>	<b>682.298.340.867</b>
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	6.833.980.650	6.833.980.650

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	858.675.633.882	797.909.762.123
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	223.238.813.689	461.107.184.791
Công ty TNHH Công Nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	-	4.823.758.528
Trả trước khác	11.726.139.193	5.936.715.351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.093.640.586.764</b>	<b>1.269.777.420.793</b>

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

**7.3 Nợ xấu**

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

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (*)	89.096.568.334	81.564.939.220
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	278.000.000.000	139.406.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>367.596.568.334</b>	<b>221.470.939.220</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>Dài hạn</b>		
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	-	700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	437.000.000.000	642.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>437.300.000.000</b>	<b>643.000.000.000</b>

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (i)	242.049.763.870	-	237.365.756.101	-
Tạm ứng cho nhân viên	31.435.457.265	-	27.169.896.672	-
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iii)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	35.576.402.254	-	26.689.345.933	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.230.051.404.834	-	60.164.077.827	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.574.731.936.627</b>	<b>-</b>	<b>387.007.984.937</b>	<b>-</b>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<i>Dự Giá trị phòng</i>	<i>Dự Giá trị phòng</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iv)	-	243.880.217.500
Phải thu khác	175.151.127.545	168.463.936.017
Phải thu khác từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	717.271.501	687.271.501
	<u>1.189.098.109.589</u>	<u>246.386.849.317</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.364.966.508.635</u></b>	<b><u>659.418.274.335</u></b>

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVcomBank") liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (iii) 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.
- (iv) Đây là các khoản chi hệ liên quan đến chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (xem mục (i)).



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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.107.252.456.826	-	1.102.933.602.162	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	1.001.910.372.476	-	813.284.229.517	-
Các dự án khác	13.786.646.807	-	13.147.207.278	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.122.949.476.109</u></b>	<b>-</b>	<b><u>1.929.365.038.957</u></b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Công ty phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 33,3 tỷ VND (năm 2021: 31,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Công ty.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	59.181.682.347	59.181.682.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	230.777.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.181.682.347</u></b>	<b><u>59.412.460.125</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	3.368.794.926	9.335.937.320
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	386.041.444	386.041.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.754.836.370</u></b>	<b><u>9.721.978.764</u></b>

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

B09-DN

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

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp nước và xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	110.470.318.853	78.851.668.712
Nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	27.761.295.851	-
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	1.367.714.545
Dự án khác	3.722.453.736	3.326.950.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>146.425.689.151</u></b>	<b><u>88.017.954.518</u></b>

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		172.985.045.000
Số cuối năm		<u>172.985.045.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm		34.359.544.612
- Khấu hao trong năm		<u>16.436.741.525</u>
Số cuối năm		<u>50.796.286.137</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>138.625.500.388</u>
Số cuối năm		<u>122.188.758.863</u>

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	15.1	10.787.118.294.000	10.337.218.294.000
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	805.666.491.074	550.697.261.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	399.500.200.000	438.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(132.418.196.659)	(30.092.518.150)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.859.866.788.415</b>	<b>11.296.323.236.924</b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	6.630.000.000.000	100%	-	6.630.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (*)	93,65%	153.000.000	1.530.000.000.000	70%	108.000.000	1.080.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60%	54.000.000	540.000.000.000	60%	54.000.000	540.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	45.389.361	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	105.200.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100%	-	720.000.000.000	100%	-	720.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.787.118.294.000</b>			<b>10.337.218.294.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>10.787.118.294.000</b>			<b>10.337.218.294.000</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 45.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, với tổng giá trị 450 tỷ VND.

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

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

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

Trong năm, Công ty cũng đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục góp vốn. Chi tiết về cam kết góp vốn tại công ty này được trình bày tại Thuyết minh số 29.3.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	31.793.846	582.461.891.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(ii)	34,00%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(iii)	35,35%	12.000.000	120.000.000.000	12.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	(iv)	48,00%	9.600.000	96.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>805.666.491.074</b>		<b>550.697.261.074</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(106.400.031.874)		(7.204.600.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>699.266.459.200</b>		<b>543.492.661.074</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	99.195.431.874	-
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.400.031.874</b>	<b>7.204.600.000</b>

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 20 tháng 12 năm 2022 với mức vốn điều lệ là 1.480 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

*(ii) Công ty Cổ phần Scanviwood*

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 3 tháng 8 năm 2005 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty này có trụ sở tại số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, Quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, Công ty nhận chuyển nhượng 5.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng. Sau giao dịch này tỉ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng là 48%.



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

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

**15.3 Đầu tư dài hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (*)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	-	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>399.500.200.000</b>			<b>438.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(26.018.164.785)			(22.887.918.150)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>373.482.035.215</b>			<b>415.612.281.850</b>

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

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

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	50.845.629.310	17.945.219.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	17.434.739.907	3.894.688.150
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hữu Anh	13.064.216.727	4.527.008.052
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	4.246.101.400	22.474.163.008
Các nhà cung cấp khác	51.022.622.647	29.222.619.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.633.280.106</b>	<b>91.083.667.423</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	313.236.000.000	-
Người mua trả trước khác	4.921.610.323	4.978.067.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>318.157.610.323</b>	<b>4.978.067.468</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.691.788.784	2.514.484.956	(36.206.273.740)	-
Thuế thu nhập cá nhân	479.587.325	8.979.827.299	(9.051.359.711)	408.054.913
Các loại thuế khác	338.487.499	18.251.899.560	(18.244.401.165)	345.985.894
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.509.863.608</b>	<b>29.746.211.815</b>	<b>(63.502.034.616)</b>	<b>754.040.807</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	62.382.183.695	29.288.614.967	-	91.670.798.662
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.193.726.261	-	2.193.726.261
Các loại thuế khác	2.327.581.447	-	(2.327.581.447)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.709.765.142</b>	<b>31.482.341.228</b>	<b>(2.327.581.447)</b>	<b>93.864.524.923</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với doanh thu cho thuê đất đã được ghi nhận	197.705.198.470	226.880.785.092
Chi phí lãi vay phải trả	47.068.228.971	59.864.605.235
Tiền thuê đất trích trước	40.889.509.387	37.513.311.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.519.554.059	33.421.865.503
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>53.845.255.054</u>	<u>13.023.831.373</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.027.745.941</u></b>	<b><u>370.704.398.568</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi trái phiếu phải trả (*)	931.212.601.166	872.632.073.279
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>129.648.195.425</u>	<u>59.297.564.042</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.060.860.796.591</u></b>	<b><u>931.929.637.321</u></b>

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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	541.304.174.445	531.548.137.150
Nhận đặt cọc cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	182.725.282.414	-
Phải trả tiền cổ tức	1.565.772.950	1.574.632.950
Phải trả khác	7.082.115.477	6.603.267.882
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>858.000.000</u>	<u>858.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.538.403.345.286</u></b>	<b><u>2.345.452.037.982</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản đặt cọc khác	<u>6.422.776.559</u>	<u>6.422.776.559</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.422.776.559</u></b>	<b><u>6.422.776.559</u></b>

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

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

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

B09-DN

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

## 20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	307.999.601.572	307.999.601.572	11.376.405.000	309.376.006.572	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	796.228.333.336	796.228.333.336	2.859.593.371.211	773.123.838.388	2.882.697.866.159	2.882.697.866.159	2.882.697.866.159	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	93.888.427.042	93.888.427.042	1.362.879.940.526	213.888.427.042	1.242.879.940.526	1.242.879.940.526	1.242.879.940.526	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.248.116.361.950</b>	<b>1.248.116.361.950</b>	<b>4.233.849.716.737</b>	<b>1.296.388.272.002</b>	<b>4.185.577.806.685</b>	<b>4.185.577.806.685</b>	<b>4.185.577.806.685</b>	
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	26.721.000.106	26.721.000.106	187.523.024.479	33.604.743.765	180.639.280.820	180.639.280.820	180.639.280.820	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.2)	3.233.059.581.397	3.233.059.581.397	595.876.120.359	2.854.266.109.092	974.669.592.664	974.669.592.664	974.669.592.664	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.340.663.636.364	1.340.663.636.364	1.459.000.000.000	1.340.663.636.364	1.459.000.000.000	1.459.000.000.000	1.459.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.600.444.217.867</b>	<b>4.600.444.217.867</b>	<b>2.242.399.144.838</b>	<b>4.228.534.489.221</b>	<b>2.614.308.873.484</b>	<b>2.614.308.873.484</b>	<b>2.614.308.873.484</b>	

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

B09-DN

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

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quê Võ	153.798.464.963	8,9%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 1 năm 2029. Gốc vay trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, sản hình thành (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, ...), các chi phí đền bù, bồi thường, giải phóng mặt bằng, san nền, các chi phí khác đã thanh toán; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (bao gồm nhưng không giới hạn quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, quyền đòi nợ, các quyền, lợi ích... của bên Thế Chấp) thuộc giai đoạn 2 của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh tỉnh Bắc Ninh của Bên Thế Chấp.	
	36.840.815.857	11,3%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 30 tháng 7 năm 2026; Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tài và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup> tại Khu Nam Sơn Hạp Lĩnh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m <sup>3</sup> .	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.639.280.820</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	10.000.000.000				
Vay dài hạn	180.639.280.820				

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

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 như sau:

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCH2124003	Trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	11,40%	11 tháng 11 năm 2024	Trái phiếu được bảo đảm bằng thừa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng và 100% vốn góp của Tổ chức phát hành tại công ty TNHH Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng cùng với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng mua bán tài sản giữa Tổ Chức Phát Hành và các khách hàng mua sản phẩm tại dự án thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 15, địa chỉ số 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
KBC2123001	Trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 700.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng - 600.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang.
KBC2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành ra công chúng cho các đối tượng	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,80%	24 tháng 6 năm 2023	Không có tài sản đảm bảo
KBCH2123002	Trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các đối tượng	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,50%	3 tháng 6 năm 2023	100.333.332 cổ phần phổ thông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP
<b>Chi phí phát hành trái phiếu</b>				(42.632.541.177)			
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.857.367.458.823</b>			
<b>Trong đó:</b>							
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				2.900.000.000.000			
Trái phiếu dài hạn				1.000.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong năm tới				(17.302.133.841)			
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu phải phân bổ trong dài hạn				(25.330.407.336)			



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

B09-DN

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.3 Vay đối tượng khác

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

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

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

B09-DN

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

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.675.636.433.629	7.059.038.577.452
Tăng vốn trong năm	1.000.000.000.000	2.408.280.000.000	-	-	-	3.408.280.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	58.074.648.793	58.074.648.793
Số cuối năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	5.757.111.670.000	3.396.813.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.733.711.082.422	10.525.393.226.245
Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (i)	1.918.935.920.000	(624.066.780.000)	-	-	(1.294.869.140.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	610.746.429.457	610.746.429.457
Phát hành cổ phiếu quỹ (ii)	-	(29.748.080.000)	364.466.650.000	-	-	334.718.570.000
Số cuối năm	7.676.047.590.000	2.742.998.570.000	-	2.223.693.823	1.049.588.371.879	11.470.858.225.702

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	7.676.047.590.000	7.676.047.590.000	-	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.742.998.570.000	2.742.998.570.000	-	3.396.813.430.000	3.396.813.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>10.419.046.160.000</b>	<b>-</b>	<b>8.789.458.450.000</b>	<b>8.789.458.450.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	1.918.935.920.000	1.000.000.000.000
Số cuối năm	7.676.047.590.000	5.757.111.670.000

**21.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

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

**21.5 Cổ phiếu**

Số lượng (cổ phiếu)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>575.711.167</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>767.604.759</b>	<b>575.711.167</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	575.711.167
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>-</b>	<b>5.950.978</b>
Cổ phiếu phổ thông	-	5.950.978
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>767.604.759</b>	<b>569.760.189</b>
Cổ phiếu phổ thông	767.604.759	569.760.189

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

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

**22. DOANH THU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>145.157.767.002</b>	<b>1.152.484.590.506</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	4.935.287.760	907.838.653.040
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.875.093.336	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	108.348.764.911	116.827.636.823
Doanh thu bán nhà xưởng	-	91.831.114.520
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.438.014.931	35.255.368.003
Doanh thu khác	560.606.064	731.818.120
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>145.157.767.002</b>	<b>1.152.484.590.506</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	145.157.767.002	1.152.484.590.506
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

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

*Đơn vị tính: VND*

	<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	145.157.767.002	140.359.570.569	1.152.484.590.506	267.555.585.059
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	4.935.287.760	137.091.327	907.838.653.040	22.909.647.593
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(96.827.960.435)	(92.347.491.509)	(489.387.069.441)	(8.864.956.591)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>48.329.806.567</b>	<b>48.012.079.060</b>	<b>663.097.521.065</b>	<b>258.690.628.468</b>

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

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp đồng hợp tác kinh doanh	209.090.202.813	51.071.626.234
Cổ tức được chia	1.233.389.361.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	30.712.270.753	170.868.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.473.191.834.566</u></b>	<b><u>51.242.494.353</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	4.608.482.324	352.445.007.747
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.286.411.570	-
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	38.632.545.585
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	73.496.325.016	75.331.712.617
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	16.436.741.525	22.977.803.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.827.960.435</u></b>	<b><u>489.387.069.441</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	4.549.245.000	3.251.383.000
Phí tư vấn, môi giới bán hàng	-	21.074.014.926
Chi phí bán hàng khác	1.930.949.840	10.361.625.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.480.194.840</u></b>	<b><u>34.687.022.926</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	57.902.238.475	53.105.888.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.274.700.095	7.836.353.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.959.903.118	39.226.746.229
Chi phí tài trợ	25.643.900.300	42.372.809.654
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.257.103.214	3.339.515.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>153.037.845.202</u></b>	<b><u>145.881.313.762</u></b>

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

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	584.582.743.110	536.783.913.007
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	57.211.221.363	55.338.571.758
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	106.243.549.859	(322.047.186.164)
Chi phí tài chính khác	1.762.447.032	463.892.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>749.799.961.364</u></b>	<b><u>270.539.191.527</u></b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản khác	111.358.109	116.965.128.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>111.358.109</u></b>	<b><u>116.965.128.190</u></b>

**27. 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, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	284.109.183.309	444.717.789.590
Chi phí nhân công	66.904.207.975	60.282.858.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.611.449.417	42.996.644.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.960.223.702	62.905.045.309
Chi phí khác	50.831.953.354	56.073.950.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>482.417.017.757</u></b>	<b><u>666.976.288.508</u></b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.514.484.956	91.619.893.358
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.241.000)	(832.241.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.682.243.956</u></b>	<b><u>90.787.652.358</u></b>

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



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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	612.428.673.413	148.862.301.151
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	122.485.734.683	29.772.460.230
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	6.328.305.167	9.320.878.918
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	30.708.696.365	51.694.313.210
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	88.837.379.941	-
Cổ tức không chịu thuế	(246.677.872.200)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.682.243.956</b>	<b>90.787.652.358</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	33.969.266.320	34.801.507.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	<b>33.969.266.320</b>	<b>34.801.507.320</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(832.241.000)</b>	<b>(832.241.000)</b>

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

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

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

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2018	2023	(i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024	(ii)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	-	14.067.108
2020	2025	(ii)	7.926.190	-	-	7.926.190
2021	2026	(ii)	262.126.619	-	-	262.126.619
2022	2027	(ii)	444.186.899.705	-	-	444.186.899.705
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>498.089.088.240</b>	<b>(53.548.750.843)</b>	<b>-</b>	<b>444.540.337.397</b>

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển	Chi phí lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31/12/2022
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
2022	2027	(i)	153.543.481.825	-	-	153.543.481.825
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>686.879.670.771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>686.879.670.771</b>

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

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

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

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
9	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Công ty con
10	Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	Công ty liên kết
12	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
13	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
14	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
15	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cổ tức được nhận	1.188.000.000.000	-
	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	775.000.000.000	225.000.000.000
	Trả gốc vay	301.672.122.880	-
	Thu hồi tiền cho vay	139.406.000.000	260.858.000.000
	Lãi vay phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	123.327.123.287	2.268.493.151
	Lãi cho vay	63.120.901.333	65.032.197.425
	Thu lãi cho vay	11.826.081.315	32.327.522.410
	Thu phí Trái phiếu	6.190.000.000	-
	Trả lãi vay	5.749.958.435	29.547.893.577
	Doanh thu cho thuê xe	560.606.064	560.606.064
	Chi phí lãi vay phải trả	-	36.803.731.258
	Cần trừ lãi cho vay phải thu và lãi vay phải trả	-	16.197.425.095
	Cho vay	-	1.292.264.000.000
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Đi vay	725.000.000.000
Cho vay		-	828.000.000.000
Lãi hợp tác hợp đồng kinh doanh đã thu		-	27.759.290.018
Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh		-	224.000.000.000
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	12.616.276.320
Lãi cho vay		-	37.368.331.113
Cần trừ lãi cho vay phải thu và lãi vay phải trả		-	35.693.150.684
Thu hồi cho vay		-	1.028.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả		88.110.795.765	103.694.906.115
Trả lãi vay		-	76.553.357.091
Thu lãi cho vay		-	25.919.563.990
Trả nợ gốc vay	-	1.121.270.710.252	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Nhận tiền cổ tức	45.389.361.000	-
	Nhận tiền chi hộ	45.800.765.540	-
	Chi hộ	-	45.800.765.540
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Đi vay	284.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay phải trả	233.424.658	-
	Góp vốn	-	1.500.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	73.000.000.000	-
	Lãi cho vay	6.534.000.000	-
	Góp vốn bằng tiền, khoản phải thu cho vay, lãi cho vay	-	11.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Đi vay	450.000.000.000	1.080.000.000.000
	Lãi vay phải trả	2.169.863.013	4.253.424.656
	Góp vốn	-	1.080.000.000.000
	Hoàn trả nợ gốc	-	900.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Góp vốn	-	540.000.000.000
	Lãi vay phải trả	-	1.920.821.918
	Nhận gốc vay	-	540.000.000.000
	Hoàn trả nợ gốc	-	90.000.000.000
	Bù trừ công nợ	-	450.000.000.000
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Nhơn Hội	Góp vốn	-	110.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Đi vay	110.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	716.054.795	-
Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Nhận chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	-
	Mua cổ phần	158.969.230.000	-

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (*)	Cho vay ngắn hạn	278.000.000.000	139.406.000.000
		<b>278.000.000.000</b>	<b>139.406.000.000</b>
<b>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (**)	Cho vay dài hạn	364.000.000.000	642.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Cho vay dài hạn	73.000.000.000	-
		<b>437.000.000.000</b>	<b>642.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cổ tức	1.188.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Lãi cho vay	37.999.863.014	10.411.770.466
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Phải thu từ lãi cho vay dài hạn	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải thu từ lãi cho vay ngắn hạn	-	45.800.765.540
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	Phải thu khác	316.000.000	216.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		<b>1.230.051.404.834</b>	<b>60.164.077.826</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (***)	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.000.000.000.000	225.000.000.000
	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	125.595.616.438	2.268.493.151
	Lãi cho vay phải thu	56.968.493.151	19.118.356.166
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Lãi cho vay phải thu	6.534.000.000	-
		<b>1.189.098.109.589</b>	<b>246.386.849.317</b>

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, với lãi suất từ 10,5 – 12,5%/năm. Ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 20 tháng 9 năm 2023.

(\*\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, với lãi suất 12,5%/năm, đáo hạn cuối cùng ngày 6 tháng 7 năm 2024.



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

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

(\*\*\*) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh cho mục đích phát triển dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng làm chủ đầu tư trong vòng 36 tháng với tỷ lệ lợi tức không thấp hơn 16%/năm.

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	37.414.553.416	2.898.609.185
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	9.143.342.465	9.143.342.465
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả ngắn hạn	6.053.424.655	-
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	Lãi vay phải trả ngắn hạn	716.054.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	517.879.723	981.879.723
		<b>53.845.255.054</b>	<b>13.023.831.373</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả dài hạn	127.124.085.835	39.013.290.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả dài hạn	1.920.821.918	1.920.821.918
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả dài hạn	369.863.014	4.253.424.656
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay phải trả dài hạn	233.424.658	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	-	14.110.027.398
		<b>129.648.195.425</b>	<b>59.297.564.042</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
		<b>858.000.000</b>	<b>858.000.000</b>

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (i)	Vay ngắn hạn	849.663.636.364	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (ii)	Vay ngắn hạn	180.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (iii)	Vay ngắn hạn	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (iv)	Vay ngắn hạn	73.216.304.162	63.888.427.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (v)	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
		<b>1.242.879.940.526</b>	<b>93.888.427.042</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (vi)	Vay dài hạn	725.000.000.000	849.663.636.364
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (vii)	Vay dài hạn	450.000.000.000	180.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (viii)	Vay dài hạn	284.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay dài hạn	-	311.000.000.000
		<b>1.459.000.000.000</b>	<b>1.340.663.636.364</b>

- (i) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/năm, đáo hạn lần cuối cùng ngày 9 tháng 11 năm 2023.
- (ii) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 1%/năm, đáo hạn ngày 6 tháng 5 năm 2023.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 7,2%/năm, đáo hạn ngày 29 tháng 11 năm 2023.
- (iv) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/ năm, đáo hạn ngày 29 tháng 7 năm 2023.
- (v) Đây là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (vi) Đây là các khoản vay tín chấp với lãi suất 9%/ năm, đáo hạn lần cuối cùng ngày 9 tháng 11 năm 2025.
- (vii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 10%/năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2024.
- (viii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 10%/năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2024.

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

B09-DN

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay		Năm trước	
		Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban Kiểm soát	Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và Trưởng ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc	100.000.000	6.567.001.000	100.000.000	5.835.434.000
Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	100.000.000	-
Lê Hoàng Lân	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	100.000.000	-	100.000.000	-
Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	100.000.000	-
Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	-	2.365.000.000	3.439.384.750	2.100.500.000
Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.665.001.000	2.308.616.950	1.628.142.000
Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.181.782.000	1.565.203.050	1.458.834.000
Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	202.459.000	258.225.900	184.634.000
Thé Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	55.555.556	-
Trần Tiến Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	50.000.000	-	55.555.556	-
Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 2 năm 2022)	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>550.000.000</b>	<b>11.981.243.000</b>	<b>17.917.100.673</b>	<b>11.207.544.000</b>
			<b>5.360.605.920</b>	<b>5.014.191.601</b>	<b>17.011.735.601</b>

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

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

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

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

Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m<sup>2</sup> (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với Nhà nước.

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án 1A Láng Hạ, Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 160,2 tỷ VND.

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

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

**30.3 Cam kết góp vốn**

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

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

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

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

**30.5 Tranh chấp**

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

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



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

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

Vào tháng 2 năm 2023, Công ty thực hiện thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu đến hạn của trái phiếu KBCH2123001.

Tại ngày 16 tháng 3 năm 2023, Công ty đã góp thêm 371 tỷ vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, một công ty con của Công ty theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1603/2023/KBC/NQ-HĐQT.

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

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

