

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2021

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 44

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.237.312.448.094	6.229.048.812.721
110	I. Tiền	4	769.915.183.654	475.857.744.415
111	1. Tiền		70.882.331.926	475.340.069.905
112	2. Tương đương tiền		699.032.851.728	517.674.510
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.860.689.295.049	1.857.653.239.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.308.273.169)	(5.305.222.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		639.106.849	600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.553.220.705.167	1.877.357.124.291
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	682.298.340.867	146.814.481.476
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.269.777.420.793	1.024.859.434.656
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	221.470.939.220	71.305.469.057
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	387.007.984.937	641.711.719.752
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.929.365.038.957	1.865.495.018.355
141	1. Hàng tồn kho		1.929.365.038.957	1.865.495.018.355
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		124.122.225.267	152.685.686.660
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.412.460.125	59.051.335.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		62.382.183.695	93.634.351.535
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		2.327.581.447	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.964.189.768.365	8.767.395.392.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.302.418.274.335	643.814.109.587
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	643.000.000.000	401.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	659.418.274.335	242.814.109.587
220	II. Tài sản cố định		129.082.823.436	138.563.568.152
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	129.082.823.436	138.563.568.152
222	Nguyên giá		308.653.331.750	298.115.235.569
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(179.570.508.314)	(159.551.667.417)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		138.625.500.388	226.559.787.285
231	Nguyên giá	11	172.985.045.000	258.574.054.260
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.359.544.612)	(32.014.266.975)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		88.017.954.518	11.787.494.336
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	88.017.954.518	11.787.494.336
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	11.296.323.236.924	7.735.672.999.960
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	10.337.218.294.000	7.205.618.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	550.697.261.074	430.697.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	438.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(30.092.518.150)	(349.142.755.114)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.721.978.764	10.997.432.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		9.721.978.764	10.997.432.865
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		20.201.502.216.459	14.996.444.204.906

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.676.108.990.214	7.937.405.627.454
310	I. Nợ ngắn hạn		4.064.045.571.820	4.082.696.864.642
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	91.083.667.423	71.979.100.186
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.978.067.468	4.717.034.123
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	34.509.863.608	2.490.444.631
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	117.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	333.191.087.203	127.741.547.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.303.464.820	4.327.075.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.345.452.037.982	2.381.693.671.421
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.248.116.361.950	1.485.306.969.696
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		5.612.063.418.394	3.854.708.762.812
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	969.442.948.686	914.821.861.545
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	6.422.776.559	9.225.250.271
338	3. Vay dài hạn	19	4.600.444.217.867	2.894.075.934.714
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	34.801.507.320	35.633.748.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	10.525.393.226.245	7.059.038.577.452
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.525.393.226.245	7.059.038.577.452
411	1. Vốn cổ phần đã góp		5.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.697.601.890.000	4.697.601.890.000
411b	Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.396.813.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.733.711.082.422	1.675.636.433.629
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.675.636.433.629	1.632.078.988.188
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		58.074.648.793	43.557.445.441
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.201.502.216.459	14.996.444.204.906

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B02a-DN

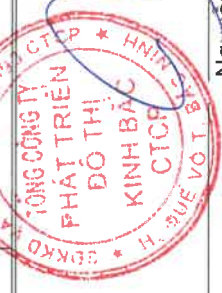
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	595.739.983.007	55.838.910.453	1.152.484.590.506	181.003.098.694
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	21.1	595.739.983.007	55.838.910.453	1.152.484.590.506	181.003.098.694
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	219.334.081.278	49.997.125.593	489.387.069.441	120.198.253.560
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		376.405.901.729	5.841.784.860	663.097.521.065	60.804.845.134
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	22.242.303.078	272.421.581.610	51.242.494.353	387.623.268.341
22	Chi phí tài chính	23	168.145.437.214	71.775.043.049	270.539.191.527	256.143.990.228
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		149.256.335.416	75.839.307.592	536.783.913.007	249.344.533.106
25	Chi phí bán hàng	25	20.236.386.893	718.503.000	34.687.022.926	4.096.700.257
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28.077.190.293	64.032.325.238	145.881.313.762	140.348.538.361
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)		182.189.190.407	141.737.495.183	263.232.487.203	47.838.884.629
31	Thu nhập khác	24	1.747.982.502	500.000.000	2.594.942.138	2.214.282.390
32	Chi phí khác	24	116.791.275.560	562.363.529	116.965.128.190	1.466.915.688
40	Lãi khác (40=31-32)		(115.043.293.058)	(62.363.529)	(114.370.186.052)	747.366.702
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		67.145.897.349	141.675.131.654	148.862.301.151	48.586.251.331
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	38.880.522.858	5.236.866.140	91.619.893.358	5.861.046.890
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.250	832.241.000	832.241.000
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		28.473.434.741	136.646.325.764	58.074.648.793	43.557.445.441

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		148.862.301.151	48.586.251.331
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		42.996.644.389	46.408.903.837
03	Hoàn nhập dự phòng		(322.047.186.164)	(46.434.671.589)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(51.071.627.406)	(368.181.234.213)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		592.122.484.765	249.344.533.106
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		410.862.616.735	(70.276.217.528)
09	Tăng các khoản phải thu		(777.614.456.193)	(490.519.642.615)
10	Tăng hàng tồn kho		(63.870.020.602)	(396.680.637.951)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		127.027.582.255	155.121.479.773
12	Tăng chi phí trả trước		914.329.101	(292.441.384)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(543.848.734.201)	(209.485.202.392)
15	Thuế TNDN đã nộp		(59.053.886.098)	(6.736.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(905.582.569.003)	(1.068.868.662.097)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(66.741.434.210)	(22.179.152.318)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	409.090.909
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(1.030.798.577.012)	(476.405.469.057)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		638.594.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.549.865.650.879)	(1.103.071.980.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		229.000.000.000	437.680.503.419
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		59.530.528.815	234.283.645.771
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.720.281.133.286)	(929.283.361.276)

=

10.

TK

T

-1

TC

=

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		3.408.280.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		5.991.082.255.871	3.069.011.465.810
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.479.441.114.343)	(688.100.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(23.868.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.919.921.141.528	2.357.042.715.810
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		294.057.439.239	358.890.692.437
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		475.857.744.415	116.967.051.978
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	769.915.183.654	475.857.744.415

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 17 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2021.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, 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 kinh doanh.

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.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 207 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 205).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Hội đồng Quản trị

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	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	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên 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	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	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN 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 kỳ
9	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	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	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	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	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 Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	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 Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	70	68,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	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
15	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	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ

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. Công ty đã lập và công bố 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 cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 01 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con để có được 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.



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

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 mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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 (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với 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 kỳ.

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 cùng với 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 tài chính 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 được vốn hóa 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, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.6 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 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	8 – 10 năm
Phương tiện vận tải	4 – 10 năm
Thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác	3 – 8 năm

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

3.7 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.

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	36-39 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

3.8 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

- ▶ Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

Hàng: 1000 / 1000

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận 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 lợi nhuận 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 mua thực tế.

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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản 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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

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

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

3.11 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.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi 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 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, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này 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.

3.13 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 (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán 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 hạch toán 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 thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và 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.

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.

3.16 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 nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. 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

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất 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 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.

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.

12/31/2021

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

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

3.16 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.

3.17 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê 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 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêngngoại 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập 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:

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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, chi nhánh, 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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:

- ▶ 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.

H. C. C. H. H.

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho 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.

4. TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	10.006.749.212	6.386.925.378
Tiền gửi ngân hàng	60.875.582.714	468.953.144.527
Tương đương tiền (*)	699.032.851.728	517.674.510
TỔNG CỘNG	769.915.183.654	475.857.744.415

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng, kỳ hạn 1 tháng và lãi suất từ 2,8%/năm đến 3,8%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh- Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	5.182.188.200	(2.308.273.169)	7.490.461.369	2.185.239.000	(5.305.222.369)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	639.106.849	639.106.849	-	600.000.000	600.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.862.997.568.218	1.860.689.295.049	(2.308.273.169)	1.862.958.461.369	1.857.653.239.000	(5.305.222.369)

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

(**) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,7%/năm và đáo hạn vào ngày 21 tháng 01 năm 2022.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	682.298.340.867	146.814.481.476
TỔNG CỘNG	682.298.340.867	146.814.481.476

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	461.107.184.791	481.832.562.229
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	797.909.762.123	525.614.766.443
Trả trước khác	10.760.473.879	17.412.105.984
TỔNG CỘNG	1.269.777.420.793	1.024.859.434.656

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	6.833.980.650	6.833.980.650
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	139.406.000.000	-
Phải thu các công ty khác	82.064.939.220	71.305.469.057
TỔNG CỘNG	221.470.939.220	71.305.469.057
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	642.000.000.000	400.000.000.000
Phải thu các đơn vị khác	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	643.000.000.000	401.000.000.000

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	-	248.880.217.500	-
Trả trước PVcombank	237.365.756.101	-	232.681.247.878	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	-	-	69.296.882.771	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	21.417.766.672	-	15.995.312.612	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	59.948.077.827	-	18.878.555.518	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	32.657.475.933	-	20.360.595.069	-
TỔNG CỘNG	387.007.984.937	-	641.711.719.752	-
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	246.386.849.317	-	242.202.739.726	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	168.463.936.017	-	-	-
Phải thu khác	244.567.489.001	-	611.369.861	-
TỔNG CỘNG	659.418.274.335	-	242.814.109.587	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.102.933.602.162	-	1.065.107.703.958	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	813.284.229.517	-	776.878.482.119	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	23.508.832.278	-
TỔNG CỘNG	1.929.365.038.957	-	1.865.495.018.355	-

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 38,18 tỷ đồng (năm 2020: 36,08 tỷ đồng). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát các khu công nghiệp và các dự án bất động sản của Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	231.176.287.444	6.846.822.040	37.692.502.166	21.611.242.101	788.381.818	298.115.235.569
Mua mới trong kỳ	-	-	2.747.621.818	-	-	2.747.621.818
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.790.474.363	-	-	-	-	7.790.474.363
Phân loại lại	-	(99.090.909)	-	99.090.909	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	238.966.761.807	6.747.731.131	40.440.123.984	21.710.333.010	788.381.818	308.653.331.750
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	44.698.372.112	4.499.806.852	12.208.674.348	6.103.151.192	788.381.818	68.298.386.322
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	118.491.156.472	5.507.230.296	24.880.074.453	9.884.824.378	788.381.818	159.551.667.417
Khấu hao trong kỳ	14.494.462.922	254.725.486	3.306.368.393	1.963.284.096	-	20.018.840.897
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	132.985.619.394	5.761.955.782	28.186.442.846	11.848.108.474	788.381.818	179.570.508.314
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	112.685.130.972	1.339.591.744	12.812.427.713	11.726.417.723	-	138.563.568.152
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	105.981.142.413	985.775.349	12.253.681.138	9.862.224.536	-	129.082.823.436

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	258.574.054.260
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	<u>(85.589.009.260)</u>
Số cuối năm	<u>172.985.045.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	32.014.266.975
Khấu hao trong năm	22.977.803.492
Giảm trong năm	<u>(20.632.525.855)</u>
Số cuối năm	<u>34.359.544.612</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>226.559.787.285</u>
Số cuối năm	<u>138.625.500.388</u>

Bất động sản đầu tư là 6 nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

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

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh	78.851.668.712	-
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	-	4.721.134.625
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	4.694.665.095	2.594.739.000
TỔNG CỘNG	<u>88.017.954.518</u>	<u>11.787.494.336</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	10.337.218.294.000	7.205.618.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	550.697.261.074	430.697.261.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	438.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		<u>(30.092.518.150)</u>	<u>(349.142.755.114)</u>
TỔNG CỘNG		<u>11.296.323.236.924</u>	<u>7.735.672.999.960</u>

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

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tỷ lệ nắm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ nắm giữ trực tiếp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	6.630.000.000.000	100%	-	5.130.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	60%	108.000.000	1.080.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	100%	-	720.000.000.000	100%	-	708.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	36%	54.000.000	540.000.000.000	-	-	-
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	59,5%	1.309.000	119.000.000.000	59,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52%	74.520.000	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (*)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc (*)	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			10.337.218.294.000			7.205.618.294.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẬN			10.337.218.294.000			7.205.618.294.000

(*) Đây là những công ty con hình thành gián tiếp thông qua sở hữu trực tiếp của Công ty và gián tiếp từ công ty con của Công ty.

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

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội	(i)	10%	12.000.000	120.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				550.697.261.074		430.697.261.074
Dự phòng giảm giá				(7.204.600.000)		(326.254.836.964)
GIÁ TRỊ THUẦN				543.492.661.074		104.442.424.110

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

Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3503000070 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 24 tháng 10 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 ngày 13 tháng 12 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là: Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch và vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, văn phòng.

Công ty này có trụ sở lô A2-01, đường N3, KCN Nhơn Hội – khu A, xã Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Công ty là công ty liên kết hình thành gián tiếp thông qua sở hữu trực tiếp của Công ty và sở hữu gián tiếp từ Công ty con của Công ty.

(ii) 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 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. 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.

(iii) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411031000006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dùng để xuất khẩu.

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

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

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>		
	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và Giá trị ghi sổ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và 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	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	-	-	-	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			438.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
GIÁ TRỊ THUẦN			415.612.281.850			425.612.281.850

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings	22.474.163.008	22.474.163.008	9.393.728.827	9.393.728.827
- Công ty TNHH Ecoba công nghệ môi trường	5.948.467.835	5.948.467.835	860.366.728	860.366.728
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	17.945.219.000	17.945.219.000	22.490.342.800	22.490.342.800
Phải trả đối tượng khác	31.695.847.465	31.695.847.465	26.214.691.716	26.214.691.716
TỔNG CỘNG	91.083.667.423	91.083.667.423	71.979.100.186	71.979.100.186

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.978.067.468	4.717.034.123
TỔNG CỘNG	4.978.067.468	4.717.034.123

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.691.788.784	1.125.781.524
Thuế thu nhập cá nhân	479.587.325	877.360.585
Các loại thuế khác	338.487.499	487.302.522
TỔNG CỘNG	34.509.863.608	2.490.444.631

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	226.880.785.092	53.600.398.002
- Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạ Lĩnh	175.489.274.545	-
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.455.610.730	21.664.498.185
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	22.285.934.591	22.285.934.591
- Khu đô thị Phúc Ninh	9.649.965.226	9.649.965.226
Chi phí lãi vay phải trả	59.864.605.235	53.642.144.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.421.865.503	1.975.855.000
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	13.023.831.373	18.523.150.684
TỔNG CỘNG	333.191.087.203	127.741.547.855
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	872.632.073.279	815.324.792.328
Tiền thuê đất trích trước cho khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	37.513.311.365	34.415.881.986
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	59.297.564.042	65.081.187.231
	969.442.948.686	914.821.861.545

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank").

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	531.548.137.150	562.963.714.877
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	1.574.632.950
Phải trả khác	5.003.267.882	11.429.323.594
Phải trả khác bên liên quan	2.458.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.345.452.037.982</u>	<u>2.381.693.671.421</u>
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc	6.422.776.559	9.225.250.271
TỔNG CỘNG	<u>6.422.776.559</u>	<u>9.225.250.271</u>

19. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	307.999.601.572	140.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	796.228.333.336	895.306.969.696
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	93.888.427.042	-
Vay đối tượng khác	50.000.000.000	450.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.248.116.361.950</u>	<u>1.485.306.969.696</u>
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan(Thuyết minh số 27)	1.340.663.636.364	1.526.159.137.294
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	26.721.000.106	316.472.386.262
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	3.233.059.581.397	1.051.444.411.158
TỔNG CỘNG	<u>4.600.444.217.867</u>	<u>2.894.075.934.714</u>

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	Từ 9,5%/năm đến 10%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	241.129.200.450	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	9,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	26.721.000.107	Toàn bộ máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ, động sản, phương tiện vận tải và máy móc thiết bị khác hình thành trong tương lai phục vụ cho Dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3 tại khu NSHL, tỉnh Bắc Ninh và toàn bộ lợi tức, các khoản phải thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất, tài sản... gắn liền với đất hoặc từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác, quản phí, phát triển dự án Nhà máy xử lý nước sạch công suất 19.000m3
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh	9,5%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	66.870.401.121	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh- quy mô 22 ha.
TỔNG CỘNG			<u>334.720.601.678</u>	
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả			307.999.601.572	
Vay dài hạn			26.721.000.106	

HÀNH TRÌNH

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTPC

B09a-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp	200.000	1.000.000	200.000.000.000	9,38%	08 tháng 5 năm 2022	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	9,38%	23 tháng 06 năm 2022	Nhà xưởng, nhà văn phòng gắn liền với đất tại khu công nghiệp Quê Võ và khu công nghiệp Quang Châu
KBCbond2020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	11%	28 tháng 01 năm 2022	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2123001	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,5%	22 tháng 02 năm 2023	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2123002	Trái phiếu doanh nghiệp	10.000.000	100.000	1.000.000.000.000	10,5%	03 tháng 6 năm 2023	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,8%	24 tháng 6 năm 2023	Trái phiếu không có tài sản đảm bảo
KBCbond2124003	Trái phiếu doanh nghiệp	4.050.000	100.000	405.000.000.000	10,5%	11 tháng 11 năm 2024	Cổ phiếu công ty con và lô đất ở địa chỉ 84 Hùng Vương, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới

Trái phiếu phải thanh toán dài hạn

Chi phí phát hành trái phiếu

39.250.000

(75.712.085.267)

4.029.287.914.733

800.000.000.000

3.305.000.000.000

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTPC

B09a-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.632.078.988.188
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	43.557.445.441
Số cuối năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.675.636.433.629
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
- Tăng trong năm	1.000.000.000.000	2.408.280.000.000	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	5.757.111.670.000	5.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	3.396.813.430.000	3.396.813.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	8.789.458.450.000	8.789.458.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm nay Năm trước

Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	1.000.000.000.000	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>5.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	575.711.167	5.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	575.711.167	5.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	575.711.167	5.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	569.760.189	5.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	569.760.189	5.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2020: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.152.484.590.506	181.003.098.694
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	907.838.653.040	24.028.139.904
Doanh thu bán nhà xưởng	91.831.114.520	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	35.255.368.003	39.370.114.040
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	116.827.636.823	117.044.238.686
Doanh thu khác	731.818.120	560.606.064
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	1.152.484.590.506	181.003.098.694
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	<i>1.152.484.590.506</i>	<i>181.003.098.694</i>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	261.404.742.116
Cổ tức	-	90.780.000.000
Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	14.884.769.471	15.143.013.698
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê nhà xưởng	170.866.947	82.775.424
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	16.884.359.675
Lãi cho vay	34.903.415.520	2.827.003.662
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.283.442.415	501.373.766
TỔNG CỘNG	51.242.494.353	387.623.268.341

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	352.445.007.747	25.113.506.292
Giá vốn chuyển nhượng nhà xưởng	38.632.545.585	-
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	22.977.803.492	24.431.433.488
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	75.331.712.617	70.653.313.780
TỔNG CỘNG	489.387.069.441	120.198.253.560

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	2.594.942.138	2.214.282.390
Khác	2.594.942.138	2.214.282.390
Chi phí khác	116.965.128.190	1.466.915.688
Khác	116.965.128.190	1.466.915.688
TỔNG CỘNG	<u>(114.370.186.052)</u>	<u>747.366.702</u>

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	53.105.888.628	51.152.801.285
Chi phí tài trợ	42.372.809.654	45.092.365.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.836.353.313	7.476.961.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.391.483.886	34.982.559.953
Khác	12.174.778.281	1.643.850.338
TỔNG CỘNG	<u>145.881.313.762</u>	<u>140.348.538.361</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quà tặng, tư vấn bán hàng	31.370.639.926	-
Chi phí nhân viên bán hàng	3.316.383.000	3.846.700.257
Chi phí khác	-	250.000.000
TỔNG CỘNG	<u>34.687.022.926</u>	<u>4.096.700.257</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20%.

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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	148.862.301.151	48.586.251.331
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	29.772.460.230	9.717.250.266
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	10.318.102.284	3.991.993.645
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	51.694.313.210	28.786.918.916
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	833.826.237
Điều chỉnh thuế theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP		(5.096.161.336)
Lỗ các năm trước chuyển sang		(10.709.750.169)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức nhận được	-	(18.156.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	(4.339.271.669)
Chi phí khấu hao nhà xưởng	(997.223.366)	-
Chi phí thuế TNDN	90.787.652.358	5.028.805.890

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	34.801.507.320	35.633.748.320	(832.241.000)	(832.241.000)
	34.801.507.320	35.633.748.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			(832.241.000)	(832.241.000)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.4 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 362.802.285 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 107.928.490 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với 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 TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc Đà Nẵng	Công ty con
5	Công ty CPPT Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung Chủ tịch HĐQT
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Chung Chủ tịch HĐQT
12	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
13	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
14	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
15	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay trong kỳ	-	12.172.252.744
	Lãi cho vay trong kỳ	25.959.973.016	-
	Thu nhập hợp tác đầu tư	2.268.493.151	-
	Bù trừ công nợ lãi phải thu với phải trả	16.197.425.095	-
	Công ty cho vay	1.292.264.000.000	200.000.000.000
	Công ty nhận trả nợ vay	710.858.000.000	-
	Công ty chuyển tiền hợp tác đầu tư	225.000.000.000	-
	Công ty thu lãi cho vay	32.327.522.410	-
	Công ty trả lãi vay	29.547.893.577	-
	Công ty vay	-	311.000.000.000
Công ty trả nợ gốc vay	-	4.000.000.000	
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	78.942.851.322	46.722.076.699
	Bù trừ công nợ lãi phải thu với phải trả	35.693.150.684	-
	Công ty trả lãi vay	76.553.357.091	-
	Công ty thu lãi vay và thu nhập hợp tác kinh doanh	25.919.563.990	-
	Công ty nhận tiền vay	849.663.636.364	1.029.000.000.000
	Công ty chuyển tiền hợp đồng	-	224.000.000.000
	Công ty trả nợ vay	1.121.270.710.252	-
	Công ty nhận lại tiền hợp đồng	224.000.000.000	-
	Thu nhập hợp tác kinh doanh	12.616.276.320	15.143.013.698
	Công ty cho vay	828.000.000.000	200.000.000.000
Công ty nhận trả nợ vay	1.028.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Góp vốn	11.600.000.000	108.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Góp vốn	540.000.000.000	-
	Công ty nhận tiền vay	540.000.000.000	-
	Công ty trả nợ vay	540.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	1.920.821.918	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Góp vốn	1.080.000.000.000	-
	Công ty nhận tiền vay	1.080.000.000.000	-
	Công ty trả nợ vay	900.000.000.000	-
	Lãi vay phát sinh	4.253.424.656	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay phát sinh	-	6.399.999.667
	Trả lãi vay	-	7.633.333.000
	Trả nợ gốc	-	100.000.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Chi phí tài trợ theo Biên bản thỏa thuận ba bên Công ty nhận tiền cổ tức	45.800.765.540 -	- 90.780.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Góp vốn	-	3.740.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát	Góp vốn	1.500.000.000.000	1.000.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Cho vay	139.406.000.000	-
			139.406.000.000	-
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Cho vay	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Cho vay	642.000.000.000	200.000.000.000
			642.000.000.000	400.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn- Tây Bắc	Công ty con	Chi phí tài trợ theo Biên bản thỏa thuận ba bên	45.800.765.540	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Thu hợp tác kinh doanh	-	15.143.013.698
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi cho vay	10.411.770.467	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
			59.948.077.827	18.878.555.518

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	224.000.000.000
Sài Gòn- Bắc Giang		Lãi cho vay	-	9.101.369.863
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	225.000.000.000	-
		Lãi cho vay phải thu	21.386.849.317	9.101.369.863
			246.386.849.317	242.202.739.726
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả	9.143.342.465	18.523.150.684
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.898.609.185	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	981.879.723	-
			13.023.831.373	18.523.150.684
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay	14.110.027.398	25.950.223.997
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay	39.013.290.070	38.185.083.511
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung chủ tịch HĐQT	Lãi vay	-	945.879.723
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Lãi vay	4.253.424.656	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con	Lãi vay	1.920.821.918	-
			59.297.564.042	65.081.187.231

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Phải trả khác	1.600.000.000	-
			2.458.000.000	858.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	63.888.427.042	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty con	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
			93.888.427.042	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang	Công ty con	Vay dài hạn	849.663.636.364	1.121.270.710.252
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty con	Vay dài hạn	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng	Công ty con	Vay dài hạn	311.000.000.000	374.888.427.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung chủ tịch HĐQT	Vay dài hạn	-	30.000.000.000
			1.340.663.636.364	1.526.159.137.294

2021
 T T B F B

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

28.1 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 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.098.448 m² tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với một số lô đất trong các khu công nghiệp này.

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

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước

- (i) Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 195 ha đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (đến 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính 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 m², trong đó có 378.153 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m² chỉ được miễn tới hết tháng 12 năm 2018. 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

triển 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 94,8 tỷ VND.

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

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

28.3 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 là 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 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

28.4 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.

28.5 Các tranh chấp

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

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

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

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

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2021

Lợi nhuận sau thuế của Công ty quý IV năm 2021 là 28,47 tỷ đồng, tương ứng giảm 79%, (lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2020 là 136,64 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do trong quý IV năm 2020, Công ty ghi nhận doanh thu tài chính từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư và khoản cổ tức được chia từ công ty con nhưng kỳ này không có khoản thu nhập này.


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



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022



A red curved stamp or mark located at the bottom right of the page.