

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
2. Mã số doanh nghiệp: 2300233993 thay đổi lần thứ 16 ngày 25/6/2019
3. Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
4. Mã chứng khoán: KBC
5. Điện thoại: (0222) 3634034; Fax: (0222) 3634035; Website: <http://www.kinhbaccity.vn>

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin giải trình kết quả kinh doanh năm 2020 và về Vấn đề cần Nhấn mạnh của Báo cáo kiểm toán riêng/hợp nhất năm tài chính 2020 đã được kiểm toán như sau:

1. Giải trình Kết quả kinh doanh năm 2020

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2019 | Chênh lệch | Tăng/(giảm) |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất | 319.813.966.112 | 1.040.758.864.229 | (720.944.898.117) | (69) |

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2020 là 319,81 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 224,03 tỷ đồng), giảm 720,94 tỷ đồng so với năm 2019 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2019 là 1.040,76 tỷ đồng).
- Nguyên nhân lợi nhuận báo cáo hợp nhất giảm mạnh so với năm trước là do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, Công ty chưa ghi nhận được hết doanh thu của các hợp đồng đã ký kết trong năm 2020.

| Chỉ tiêu | Năm 2020 (đã kiểm toán) | Năm 2020 (chưa kiểm toán) | Chênh lệch | % Tăng/(giảm) |
|--|----------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo riêng | 43.557.445.441 | 40.083.126.692 | 3.474.318.749 | 9 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất | 319.813.966.112 | 297.386.863.945 | 22.427.102.167 | 8 |



- Lợi nhuận sau thuế theo báo cáo riêng năm 2020 đã kiểm toán là 43,56 tỷ đồng, tương ứng tăng 3,47 tỷ đồng so với lợi nhuận riêng sau thuế năm 2020 chưa kiểm toán (lợi nhuận riêng sau thuế chưa kiểm toán là 40,08 tỷ đồng) và lợi nhuận sau thuế theo báo cáo hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán là 319,81 tỷ đồng, tăng 22,43 tỷ đồng so với lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2020 chưa kiểm toán (lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2020 chưa kiểm toán là 297,39 tỷ đồng).
- Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế theo báo cáo riêng đã kiểm toán tăng so với báo cáo trước kiểm toán là do Công ty điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn của Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 do Chính phủ ban hành về quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ VND.
- Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế theo báo cáo hợp nhất đã kiểm toán tăng so với báo cáo trước kiểm toán chủ yếu là do bút toán điều chỉnh giảm giá vốn khu công nghiệp của kiểm toán và bút toán giảm thuế TNDN tại báo cáo riêng.

2. Giải trình Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại ngày 30/12/2020, KBC và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Tràng Cát có ký Thỏa Thuận về Cơ cấu nợ, Ứng Vốn và Trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KBC-TCC theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 2812/2020/NQ-HĐQT về việc Thông qua việc cam kết thực hiện nghĩa vụ nhận nợ và trả nợ PVCombank. Thỏa thuận này là phụ lục bổ sung cho Hợp đồng thế chấp tài sản số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty TNHH Một thành viên Tràng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”). Hợp đồng này đã được thuyết minh trên các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của KBC từ năm 2013 đến nay.

Mặt khác, tính đến thời điểm 30/12/2020, Công ty và các bên được đảm bảo bởi hợp đồng thế chấp trên vẫn còn dư nợ gốc, lãi và hợp đồng thế chấp trên vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, Công ty và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Tràng Cát (chủ đầu tư dự án KĐT Tràng Cát đang được thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên) đã ký kết Thỏa thuận nêu trên để toàn bộ các khoản nợ còn lại của Công ty và các đối tượng nêu trong hợp đồng thế chấp năm 2013 tiếp tục được cơ cấu đến năm 2030. Đây cũng là điều kiện tiên quyết để Công ty TNHH Một thành viên Tràng Cát đã được vay mới thêm 2.500 tỷ đồng tại ngày 31/12/2020 kịp nộp tiền sử dụng đất cho Khu đô thị Tràng Cát vào cùng ngày, đem lại lợi ích rất lớn lao cho KBC và cổ đông, cũng như củng cố vị thế của KBC với đối tác và chính quyền, vì tương lai phát triển KBC.

Nhờ đó, Công ty Tràng Cát cơ bản hoàn thành tiền sử dụng đất cho Khu đô thị Tràng Cát giúp cho Dự án gia tăng giá trị gấp nhiều lần theo định giá của các bên độc lập, đem lại giá trị cho cổ đông, gia tăng giá trị cổ phiếu KBC.

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận

- Như trên
- Lưu: Vp KBC



Đặng Thành Tâm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị