

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60774739/21880793

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý tới Thuyết minh số 30.3 của báo cáo tài chính riêng. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã tham gia Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC trước khi có quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Điều lệ Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.229.048.812.721	3.265.042.785.800
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	475.857.744.415	116.967.051.978
111	1. Tiền		475.340.069.905	116.967.051.978
112	2. Các khoản tương đương tiền		517.674.510	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.857.653.239.000	874.095.600
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.862.358.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.305.222.369)	(6.616.365.769)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		600.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.877.357.124.291	1.548.146.375.014
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	146.814.481.476	177.347.056.851
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.024.859.434.656	825.421.258.717
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	71.305.469.057	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	641.711.719.752	552.212.040.096
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.865.495.018.355	1.468.814.380.404
141	1. Hàng tồn kho		1.865.495.018.355	1.468.814.380.404
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		152.685.686.660	130.240.882.804
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	59.051.335.125	59.082.558.565
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	93.634.351.535	70.726.605.151
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	431.719.088

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.767.395.392.185	7.327.985.419.572
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		643.814.109.587	131.643.712.249
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	401.000.000.000	5.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	242.814.109.587	126.643.712.249
220	II. Tài sản cố định		138.563.568.152	133.788.188.953
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	138.563.568.152	133.788.188.953
222	Nguyên giá		298.115.235.569	272.048.615.463
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(159.551.667.417)	(138.260.426.510)
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	14	226.559.787.285	250.204.466.655
231	1. Nguyên giá		258.574.054.260	257.787.300.142
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(32.014.266.975)	(7.582.833.487)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	11.787.494.336	12.570.791.903
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.787.494.336	12.570.791.903
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	7.735.672.999.960	6.789.104.491.771
251	1. Đầu tư vào công ty con		7.205.618.294.000	6.093.546.314.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		430.697.261.074	641.324.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(349.142.755.114)	(394.266.283.303)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.997.432.865	10.673.768.041
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	10.997.432.865	10.673.768.041
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.996.444.204.906	10.593.028.205.372

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.937.405.627.454	3.577.547.073.361
310	I. Nợ ngắn hạn		4.082.696.864.642	2.308.011.234.211
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	71.979.100.186	87.619.770.237
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.717.034.123	8.002.801.873
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.490.444.631	2.978.892.699
314	4. Phải trả người lao động		117.642.033	65.257.418
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	127.741.547.855	932.738.180.619
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.327.075.364	4.718.340.908
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.381.693.671.421	471.529.305.374
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.485.306.969.696	796.035.305.750
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		3.854.708.762.812	1.269.535.839.150
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	914.821.861.545	6.471.268.746
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	9.225.250.271	9.225.250.271
338	3. Vay dài hạn	20	2.894.075.934.714	1.216.421.362.851
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	35.633.748.320	36.465.989.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.059.038.577.452	7.015.481.132.011
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.059.038.577.452	7.015.481.132.011
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	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		1.675.636.433.629	1.632.078.988.188
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.632.078.988.188	1.591.223.643.349
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		43.557.445.441	40.855.344.839
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.996.444.204.906	10.593.028.205.372

Kls

Phạm Phúc Hiếu



Nguyễn Thị Thu Hương

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

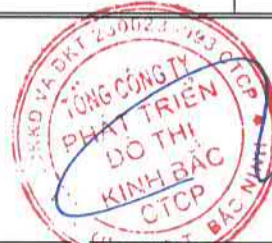
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	181.003.098.694	468.704.533.368
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	181.003.098.694	468.704.533.368
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(120.198.253.560)	(278.391.645.833)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		60.804.845.134	190.312.887.535
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	387.623.268.341	247.308.280.435
22	7. Chi phí tài chính	25	(256.143.990.228)	(236.109.095.091)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(249.344.533.106)	(194.625.837.141)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(4.096.700.257)	(50.584.611.625)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(140.348.538.361)	(84.148.194.421)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.838.884.629	66.779.266.833
31	11. Thu nhập khác		2.214.282.390	1.448.113.437
32	12. Chi phí khác	26	(1.466.915.688)	(19.716.910.431)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		747.366.702	(18.268.796.994)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.586.251.331	48.510.469.839
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(5.861.046.890)	(8.487.365.999)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	832.241.000	832.240.999
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		43.557.445.441	40.855.344.839

RM

Phạm Phúc Hiếu



Nguyễn Thị Thu Hương

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		48.586.251.331	48.510.469.839
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng	12, 14	46.408.903.837	25.812.455.481
03	Lãi từ hoạt động đầu tư	25	(27.456.929.473)	20.690.998.436
05	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	(387.158.976.329)	(247.175.591.835)
06			280.872.355.857	194.625.837.141
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(38.748.394.777)	42.464.169.062
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(197.805.974.785)	1.274.069.702.323
10	Tăng hàng tồn kho		(396.680.637.951)	(58.910.441.264)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		104.614.602.500	(183.911.783.469)
12	Tăng chi phí trả trước		(292.441.384)	(10.199.151.792)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(50.000.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(209.485.202.392)	(209.018.710.540)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(6.736.000.000)	(134.406.897.606)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(795.134.048.789)	720.086.886.714
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(22.179.152.318)	(254.307.533.964)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		409.090.909	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(476.405.469.057)	(135.139.612.162)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	225.239.655.847
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.376.806.593.308)	(4.240.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		437.680.503.419	374.174.889.081
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		234.283.645.771	168.007.581.864
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.203.017.974.584)	373.734.980.666

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.069.011.465.810	1.438.818.229.337
34	Tiền trả nợ gốc vay		(688.100.000.000)	(2.087.273.517.618)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(23.868.750.000)	(444.314.856.050)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.357.042.715.810	(1.092.770.144.331)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		358.890.692.437	1.051.723.049
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		116.967.051.978	115.915.328.929
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	475.857.744.415	116.967.051.978

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 205 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 198).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 11 công ty con sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 11 công ty con sau: (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100	100	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hiệp Hòa Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (**)	100	72,44	Số 88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (**)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (**)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

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

(**) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 8 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.15 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý đầu tư và phát triển

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

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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 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.

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.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch COVID-19

Dưới tác động tiêu cực của đại dịch COVID-19, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới rơi vào trình trạng suy thoái. Điều này có thể dẫn đến những bất ổn và tác động tới môi trường kinh doanh mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi diễn biến của đại dịch COVID-19 và đánh giá các tác động, ảnh hưởng tài chính tới các khoản dự phòng và các khoản nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính, đánh giá khách quan để kiểm soát các rủi ro tài chính có thể có khi đại dịch tiếp tục bùng phát và lan rộng dựa trên các thông tin tốt nhất thu thập được tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	6.386.925.378	5.602.564.009
Tiền gửi ngân hàng	468.953.144.527	111.364.487.969
Các khoản tương đương tiền (*)	517.674.510	-
TỔNG CỘNG	475.857.744.415	116.967.051.978

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh với lãi suất 2,9%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(5.305.222.369)	7.490.461.369	(6.616.365.769)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	(5.305.222.369)	7.490.461.369	(6.616.365.769)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Trong năm, Công ty đã mua 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong ngắn hạn.

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh với lãi suất 6,5%/năm, đáo hạn ngày 21 tháng 1 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	104.130.000.000	104.130.000.000
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	16.041.964.181	21.504.484.181
Phải thu từ các khách hàng khác (ii)	26.642.517.295	51.712.572.670
TỔNG CỘNG	146.814.481.476	177.347.056.851
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

- (i) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh.
- (ii) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất, cơ sở hạ tầng dài hạn, các dự án bất động sản và tiền sử dụng dịch vụ (nước sạch, xử lý nước thải, v.v.) tại các khu công nghiệp của Công ty.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	481.832.562.229	465.787.908.894
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	525.614.766.443	353.848.234.640
Trả trước khác	17.412.105.984	5.785.115.183
TỔNG CỘNG	1.024.859.434.656	825.421.258.717

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

7.3 Nợ xấu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP (*)	70.805.469.057	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
TỔNG CỘNG	71.305.469.057	500.000.000
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
Dài hạn		
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 29)</i>	400.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	401.000.000.000	5.000.000.000

(*) Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 10%/năm, đáo hạn ngày 13 tháng 11 năm 2021.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ chuyển nhượng cổ phần (i)	248.880.217.500	-	233.506.720.919	-
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (ii)	232.681.247.878	-	223.040.284.000	-
Phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iii)	69.296.882.771	-	26.200.890.711	-
Phải thu UBND tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iv)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	15.995.312.612	-	12.318.997.612	-
Phải thu tiền đặt cọc (v)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	20.360.595.069	-	17.790.696.630	-
Phải thu khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 29)</i>	18.878.555.518	-	3.735.541.820	-
TỔNG CỘNG	641.711.719.752	-	552.212.040.096	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	-	126.035.136.906	-
Phải thu khác	111.369.861	-	88.849.315	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	<u>242.202.739.726</u>	<u>-</u>	<u>19.726.028</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>242.814.109.587</u>	<u>-</u>	<u>126.643.712.249</u>	<u>-</u>

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 9,8 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng số 01/HĐCNCP/KBC-KBS/2020 ký ngày 25 tháng 12 năm 2020.
- (ii) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVcomBank") liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (iii) Đây là các khoản chi hộ liên quan đến chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (xem mục (ii)).
- (iv) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (v) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	1.065.107.703.958	-	985.923.800.098	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	776.878.482.119	-	457.741.605.095	-
Hàng hóa biếu tặng	10.361.625.000	-	10.361.625.000	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	-	-	1.640.142.933	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	1.865.495.018.355	-	1.468.814.380.404	-

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Công ty phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 36,08 tỷ VND (năm 2019: 22,89 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	58.820.557.347	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	230.777.778	262.001.218
TỔNG CỘNG	59.051.335.125	59.082.558.565
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	10.783.859.421	10.253.332.425
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	213.573.444	420.435.616
TỔNG CỘNG	10.997.432.865	10.673.768.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	206.388.898.611	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	272.048.615.463
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24.787.388.833	-	-	-	-	24.787.388.833
Mua mới trong năm	-	-	2.725.752.728	-	-	2.725.752.728
Tặng khác	-	-	113.090.908	-	-	113.090.908
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.559.612.363)	-	-	(1.559.612.363)
Số cuối năm	231.176.287.444	6.846.822.040	37.692.502.166	21.611.242.101	788.381.818	298.115.235.569
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	39.380.910.749	4.464.057.852	12.208.674.348	6.103.151.192	788.381.818	62.945.175.959
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	102.019.534.344	5.249.923.040	22.323.249.891	7.879.337.417	788.381.818	138.260.426.510
Khấu hao trong năm	16.471.622.128	257.307.256	3.243.054.004	2.005.486.961	-	21.977.470.349
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(686.229.442)	-	-	(686.229.442)
Số cuối năm	118.491.156.472	5.507.230.296	24.880.074.453	9.884.824.378	788.381.818	159.551.667.417
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	104.369.364.267	1.596.899.000	14.090.021.002	13.731.904.684	-	133.788.188.953
Số cuối năm	112.685.130.972	1.339.591.744	12.812.427.713	11.726.417.723	-	138.563.568.152

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	5.504.432.192
Dự án khác	2.594.739.000	2.594.739.000
TỔNG CỘNG	<u>11.787.494.336</u>	<u>12.570.791.903</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		257.787.300.142
- Tăng trong năm		786.754.118
Số cuối năm		<u>258.574.054.260</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		7.582.833.487
- Khấu hao trong năm		24.431.433.488
Số cuối năm		<u>32.014.266.975</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>250.204.466.655</u>
Số cuối năm		<u>226.559.787.285</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	15.1	7.205.618.294.000	6.093.546.314.000
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	430.697.261.074	641.324.261.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(349.142.755.114)	(394.266.283.303)
TỔNG CỘNG		<u>7.735.672.999.960</u>	<u>6.789.104.491.771</u>

15.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (i)	100%	-	5.130.000.000.000	100%	-	4.130.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	30.259.574	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (ii)	100%	-	708.400.000.000	100%	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương (iii)	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	3.740.000.000
TỔNG CỘNG			<u>7.205.618.294.000</u>			<u>6.093.546.314.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
GIÁ TRỊ THUẬN			<u>7.205.618.294.000</u>			<u>6.093.546.314.000</u>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Trong năm, Công ty đã góp thêm 1.000 tỷ VND vốn góp bằng tiền vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.
- (ii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 108,4 tỷ VND vốn góp vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, gồm 99,1 tỷ VND được góp bằng tiền và 9,3 tỷ VND được góp bằng chuyển đổi khoản cho vay và lãi phải thu của khoản cho vay này.
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 3,7 tỷ VND vốn góp bằng tiền vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(ii)	-	-	-	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				430.697.261.074		641.324.261.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(326.254.836.964)		(371.921.339.307)
GIÁ TRỊ THUẬN				104.442.424.110		269.402.921.767

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	319.050.236.964	345.757.067.604
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	-	18.959.671.703
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
TỔNG CỘNG	326.254.836.964	371.921.339.307

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

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

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

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế

Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(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 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
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	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			448.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(22.887.918.150)			(22.344.943.996)
GIÁ TRỊ THUẬN			425.612.281.850			426.155.256.004

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	22.490.342.800	8.667.795.225
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Vạn Lộc	9.393.728.827	13.569.718.000
Các nhà cung cấp khác	27.075.058.444	52.362.286.897
TỔNG CỘNG	71.979.100.186	87.619.770.237

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.000.734.634	5.861.046.890	(6.736.000.000)	1.125.781.524
Thuế thu nhập cá nhân	729.922.746	8.542.521.698	(8.395.083.859)	877.360.585
Các loại thuế khác	248.235.319	11.540.199.444	(11.301.132.241)	487.302.522
TỔNG CỘNG	2.978.892.699	25.943.768.032	(26.432.216.100)	2.490.444.631
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	70.726.605.151	33.767.282.844	(10.859.536.460)	93.634.351.535
Các loại thuế khác	431.719.088	-	(431.719.088)	-
TỔNG CỘNG	71.158.324.239	33.767.282.844	(11.291.255.548)	93.634.351.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	53.600.398.002	79.871.805.658
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	22.285.934.591	56.504.290.047
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	21.664.498.185	19.250.743.371
- Khu đô thị Phúc Ninh	9.649.965.226	4.116.772.240
Chi phí lãi vay phải trả	53.642.144.169	849.420.772.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.975.855.000	2.212.269.001
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	18.523.150.684	1.233.333.333
TỔNG CỘNG	127.741.547.855	932.738.180.619
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	815.324.792.328	-
Tiền thuê đất trích trước cho Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu (xem Thuyết minh số 30.1)	34.415.881.986	-
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	65.081.187.231	6.471.268.746
TỔNG CỘNG	914.821.861.545	6.471.268.746

(*) Đây là lãi trái phiếu phải trả cho PVcomBank. Theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty, PVcomBank và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, các khoản lãi trái phiếu này sẽ bắt đầu phải trả từ ngày 1 tháng 1 năm 2026.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	-
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản	569.135.071.839	439.934.046.609
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	25.443.382.950
Phải trả khác	5.257.966.632	5.293.875.815
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 29)	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	2.381.693.671.421	471.529.305.374
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc khác	9.225.250.271	9.225.250.271
TỔNG CỘNG	9.225.250.271	9.225.250.271

(i) Đây là khoản phải trả liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (xem Thuyết minh số 6.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 20.1</i>)	138.935.305.750	138.935.305.750	53.000.000.000	(51.935.305.750)	140.000.000.000	140.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 20.2</i>)	557.100.000.000	557.100.000.000	910.249.545.453	(572.042.575.757)	895.306.969.696	895.306.969.696
Vay đối tượng khác (<i>Thuyết minh số 20.3</i>)	-	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000	450.000.000.000
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	(100.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	796.035.305.750	796.035.305.750	1.413.249.545.453	(723.977.881.507)	1.485.306.969.696	1.485.306.969.696
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 20.1</i>)	220.400.340.180	220.400.340.180	149.072.046.082	(53.000.000.000)	316.472.386.262	316.472.386.262
Trái phiếu phát hành (<i>Thuyết minh số 20.2</i>)	805.861.885.377	805.861.885.377	1.189.696.851.757	(944.114.325.976)	1.051.444.411.158	1.051.444.411.158
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	190.159.137.294	190.159.137.294	1.340.000.000.000	(4.000.000.000)	1.526.159.137.294	1.526.159.137.294
TỔNG CỘNG	1.216.421.362.851	1.216.421.362.851	2.678.768.897.839	(1.001.114.325.976)	2.894.075.934.714	2.894.075.934.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Đơn vị tính: VND

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	155.132.616.221	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19 tháng 6 năm 2023. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2018	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	253.474.365.951	9,5% - 10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	47.865.404.090	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2017. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 83,8 ha.
TỔNG CỘNG	<u>456.472.386.262</u>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	140.000.000.000			
Vay dài hạn	316.472.386.262			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Mã	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	180	1.000.000.000	180.000.000.000	9,30%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
KBCbond2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,30%	5 tháng 1 năm 2021	700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCbond2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	9,95%	15 tháng 4 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của Công ty
KBCbond2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,80%	6 tháng 6 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBCbond2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng
KBC2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000.000	10,5%	8 tháng 5 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
KBC2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,8%	23 tháng 6 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu
KBC2020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	11,00%	28 tháng 1 năm 2022	1.680.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
KBCH2022003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	28 tháng 2 năm 2022	Các công trình trên đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				<i>(33.248.619.146)</i>			
TỔNG CỘNG		16.200.180		1.946.751.380.854			
<i>Trong đó:</i>							
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>				<i>895.306.969.696</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>				<i>1.051.444.411.158</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay đối tượng khác

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

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	400.000.000.000	2%/tháng	Kỳ hạn 1 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 23 tháng 01 năm 2021	Tín chấp
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2021	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>450.000.000.000</u>			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước:						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.060.983.832.349	7.444.385.976.172
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	(469.760.189.000)	(469.760.189.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	40.855.344.839	40.855.344.839
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.632.078.988.188</u>	<u>7.015.481.132.011</u>
Năm nay:						
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	7.015.481.132.011
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	43.557.445.441	43.557.445.441
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.675.636.433.629</u>	<u>7.059.038.577.452</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	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	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	469.760.189.000

21.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	469.760.189.000
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	23.868.750.000	444.314.856.050

21.5 Cổ phiếu

Số lượng (cổ phiếu)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	469.760.189
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	469.760.189

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	181.003.098.694	468.704.533.368
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	117.044.238.686	102.202.756.018
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	39.370.114.040	10.685.241.768
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.320.000.000	1.684.009.834
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng	10.708.139.904	231.832.457.420
Doanh thu bán nhà xưởng	-	100.193.929.680
Doanh thu khác	560.606.064	22.106.138.648
Doanh thu thuần	181.003.098.694	468.704.533.368

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần (i)	261.404.742.116	-
Cổ tức được chia	90.780.000.000	193.613.100.151
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (ii)	16.884.359.675	40.824.296.490
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.471.391.126	12.701.718.719
Doanh thu hoạt động tài chính khác	82.775.424	169.165.075
TỔNG CỘNG	387.623.268.341	247.308.280.435

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm tại Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc, với giá phí là 453.054.000.000 VND.

(ii) Chủ yếu là tiền lãi phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	70.653.313.780	65.268.939.661
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	24.431.433.488	6.172.901.187
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	20.163.939.070	173.042.170.128
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.949.567.222	2.296.972.098
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	31.610.662.759
TỔNG CỘNG	120.198.253.560	278.391.645.833

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	3.846.700.257	3.317.314.000
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	-	45.990.686.956
Khác	250.000.000	1.276.610.669
TỔNG CỘNG	<u>4.096.700.257</u>	<u>50.584.611.625</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	51.152.801.285	40.394.524.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.476.961.712	5.712.254.189
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.982.559.953	28.688.877.113
Chi phí tài trợ	45.092.365.073	8.757.488.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.643.850.338	595.049.909
TỔNG CỘNG	<u>140.348.538.361</u>	<u>84.148.194.421</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	249.344.533.106	194.625.837.141
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	31.527.822.751	20.138.067.197
Chi phí tài chính khác	(27.456.929.473)	20.690.998.436
	2.728.563.844	654.192.317
TỔNG CỘNG	<u>256.143.990.228</u>	<u>236.109.095.091</u>

26. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	52.659.391	9.785.585.620
Các khoản khác	1.414.256.297	9.931.324.811
TỔNG CỘNG	<u>1.466.915.688</u>	<u>19.716.910.431</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	430.004.102.214	314.120.608.801
Chi phí nhân công	58.962.969.019	46.469.023.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.408.903.837	25.812.455.481
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.982.559.953	74.679.564.069
Chi phí khác	46.736.215.411	10.611.484.202
TỔNG CỘNG	<u>617.094.750.434</u>	<u>471.693.135.963</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm 2020 là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.861.046.890	8.487.365.999
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.240.999)</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.028.805.890</u>	<u>7.655.125.000</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>48.586.251.331</u>	<u>48.510.469.839</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.717.250.266	9.702.093.968
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.991.993.645	3.878.107.419
Lãi vay vượt quá 20% EBITDA theo Nghị định 20/2017/NĐ-CP	-	27.451.244.982
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	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	5.346.298.661
Cổ tức không chịu thuế	(18.156.000.000)	(38.722.620.030)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP (i)	(5.096.161.336)	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	(10.709.750.169)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP (ii)	<u>(4.339.271.669)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>5.028.805.890</u>	<u>7.655.125.000</u>

- (i) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/ NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành.
- (ii) 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 (“Nghị định 114”), Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN trong năm hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng theo thời gian	35.633.748.320	36.465.989.320	(832.241.000)	(832.240.999)
	<u>35.633.748.320</u>	<u>36.465.989.320</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			<u>(832.241.000)</u>	<u>(832.240.999)</u>

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020</i>
2015	2020	(i)	40.779.832	-	(40.779.832)	-
2016	2021	(i)	7.252.824	-	-	7.252.824
2017	2022	(i)	9.364.593	-	-	9.364.593
2018	2023	(i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024	(ii)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	-	14.067.108
2020	2025	(ii)	7.926.190	-	-	7.926.190
TỔNG CỘNG			<u>53.697.459.165</u>	<u>(53.548.750.843)</u>	<u>(40.779.832)</u>	<u>107.928.490</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ
			Chi phí lãi vay không được trừ	đã chuyển đến ngày 31/12/2020	trừ không được chuyển
2019	2024	(i)	99.566.069.293	-	- 99.566.069.293
2020	2025	(i)	143.934.594.578	-	- 143.934.594.578
TỔNG CỘNG			243.500.663.871	-	- 243.500.663.871

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

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
10	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty mua và cung cấp dịch vụ, đi vay và cho vay 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 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Cho vay phải thu	200.000.000.000	-
		Lãi cho vay phải thu	9.101.369.863	-
		Nhận gốc vay	311.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	21.273.622.607	11.372.265.621
		Chuyển khoản lãi vay phải trả thành gốc vay	-	4.662.811.654
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Cho vay phải thu	200.000.000.000	131.139.612.162
		Cho vay đã thu	-	131.139.612.162
		Lãi cho vay phải thu	9.101.369.863	5.689.677.586
		Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	224.000.000.000	-
		Thu hồi vốn góp hợp tác kinh doanh	-	531.000.000.000
		Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.143.013.698	15.209.397.260
		Nhận gốc vay	1.029.000.000.000	243.970.710.252
		Chi phí lãi vay phải trả	55.823.446.562	9.394.179.960
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Công ty con	Cổ tức được chia	-	130.900.000.000
		Nhận tiền cổ tức	90.780.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	Công ty con	Cổ tức được chia	-	62.713.100.151
		Góp vốn	1.000.000.000.000	2.630.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con	Góp vốn	3.671.980.000	3.740.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Góp vốn bằng tiền, khoản phải thu cho vay, lãi cho vay	108.400.000.000	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Nhận gốc vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	- 100.000.000.000 6.399.999.667 7.633.333.000	100.000.000.000 - 1.233.333.333 -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi khoản góp vốn bằng bù trừ công nợ	-	82.330.830.000
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Trà cổ tức	23.868.750.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (*)	Công ty con	Cho vay dài hạn	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (*)	Công ty con	Cho vay dài hạn	200.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay dài hạn	-	4.000.000.000
			400.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.143.013.698	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
			18.878.555.518	3.735.541.820
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh (**)	224.000.000.000	-
		Lãi cho vay phải thu	9.101.369.863	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi cho vay phải thu	9.101.369.863	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay phải thu	-	19.726.028
			242.202.739.726	19.726.028

(*) Đây là các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 11%/năm, đáo hạn ngày 3 tháng 2 năm 2022.

(**) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh cho mục đích phát triển dự án Khu công nghiệp Quang Châu do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang làm chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả ngắn hạn	18.523.150.684	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	1.233.333.333
			18.523.150.684	1.233.333.333
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	25.950.223.997	4.676.601.390
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	38.185.083.511	884.787.633
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay phải trả dài hạn	945.879.723	909.879.723
			65.081.187.231	6.471.268.746
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
			858.000.000	858.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Vay ngắn hạn	-	100.000.000.000
			-	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (i)	Công ty con	Vay dài hạn	1.121.270.710.252	92.270.710.252
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (ii)	Công ty con	Vay dài hạn	374.888.427.042	67.888.427.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (iii)	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Vay dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
			1.526.159.137.294	190.159.137.294

- (i) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất từ 9% - 11%/năm, đáo hạn từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 12 năm 2023.
- (ii) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất từ 10% - 11%/năm, đáo hạn từ tháng 5 năm 2022 đến tháng 7 năm 2023.
- (iii) Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 0,01%/tháng và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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	Tổng cộng	Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Tổng cộng
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	6.408.151.000	3.166.174.000	9.674.325.000	100.000.000	5.219.899.000	2.554.776.000	7.874.675.000
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị	580.000.000	-	64.444.444	644.444.444	579.999.995	-	64.444.444	644.444.439
Ông Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	1.611.459.000	614.786.000	2.226.245.000	-	1.119.999.000	363.076.000	1.483.075.000
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	2.307.150.000	1.043.235.000	3.450.385.000	100.000.000	1.710.900.000	735.100.000	2.546.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.784.218.000	707.810.000	2.492.028.000	-	1.505.166.000	547.212.000	2.052.378.000
TỔNG CỘNG		880.000.000	12.110.978.000	5.607.560.555	18.598.538.555	879.999.995	9.555.964.000	4.275.719.555	14.711.683.550

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 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. Trong năm 2020, 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.

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước

- (i) Vào ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.050.877,9 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh (đến năm 2058). Tại ngày 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 cho toàn bộ diện tích đất theo các hợp đồng đã ký với Nhà nước của Công ty.
- (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 hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 134,5 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.3 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát", là công ty con của Công ty) và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ("PvcomBank") đã ký Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ("Thỏa thuận cơ cấu nợ"). Theo đó, Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý dùng Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PvcomBank. Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ này, Công ty và Công ty Trảng Cát cũng cam kết với PvcomBank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với PvcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PvcomBank tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên là 7.631 tỷ VND, trong đó nghĩa vụ vay và nợ của Công ty và công ty con (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác. Công ty đã tham gia Thỏa thuận cơ cấu nợ này trước khi có quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Điều lệ Công ty và Nghị định số 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 6 tháng 6 năm 2017 hướng dẫn quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty dự kiến trình nội dung này tại phiên họp sắp tới của Đại hội đồng cổ đông để xin quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

30.4 Các tranh chấp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2021 và ngày 8 tháng 2 năm 2021, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết về việc hợp tác với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu với tổng vốn điều lệ lần lượt là 1.800 tỷ VND, 1.500 tỷ VND và 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty sẽ góp tương đương 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên, 36% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An và 74,52% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, Công ty vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để góp vốn thành lập các công ty này theo như cam kết.

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

 Lưu Phương Mai
 Người lập

 Phạm Phúc Hiếu
 Phó Tổng Giám đốc kiêm
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc



Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021