



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2020

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 42

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.229.048.812.721	3.265.042.785.800
110	I. Tiền	4	475.857.744.415	116.967.051.978
111	1. Tiền		475.340.069.905	116.967.051.978
112	2. Tương đương tiền		517.674.510	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	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	6.1	146.814.481.476	177.347.056.851
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.024.859.434.656	825.421.258.717
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	71.305.469.057	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	641.711.719.752	552.212.040.096
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.865.495.018.355	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		59.051.335.125	59.082.558.565
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		93.634.351.535	70.726.605.151
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	431.719.088

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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	7	401.000.000.000	5.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	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	10	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		226.559.787.285	250.204.466.655
231	Nguyên giá	11	258.574.054.260	257.787.300.142
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.014.266.975)	(7.582.833.487)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.787.494.336	12.570.791.903
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	11.787.494.336	12.570.791.903
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	7.735.672.999.960	6.789.104.491.771
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	7.205.618.294.000	6.093.546.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	430.697.261.074	641.324.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	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		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: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.940.879.946.203	3.577.547.073.361
310	I. Nợ ngắn hạn		4.120.587.065.377	2.308.011.234.211
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	71.979.100.186	87.619.770.237
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	4.717.034.123	8.002.801.873
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	5.964.763.380	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	17	162.157.429.841	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	18	2.381.693.671.421	471.529.305.374
320	8. Vay ngắn hạn	19	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		3.820.292.880.826	1.269.535.839.150
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	880.405.979.559	6.471.268.746
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	9.225.250.271	9.225.250.271
338	3. Vay dài hạn	19	2.894.075.934.714	1.216.421.362.851
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	35.633.748.320	36.465.989.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	7.055.564.258.703	7.015.481.132.011
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.055.564.258.703	7.015.481.132.011
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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
411b	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		1.672.162.114.880	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		40.083.126.692	40.855.344.839
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.996.444.204.906	10.593.028.205.372

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

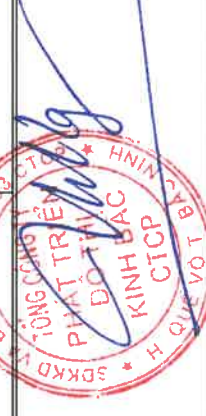
cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	55.838.910.453	95.249.279.874	181.003.098.694	468.704.533.368
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	21.1	55.838.910.453	95.249.279.874	181.003.098.694	468.704.533.368
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	49.997.125.593	63.865.690.178	120.198.253.560	278.391.645.833
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		5.841.784.860	31.383.589.696	60.804.845.134	190.312.887.535
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	253.443.839.494	202.102.026.448	368.645.526.225	247.308.280.435
22	Chi phí tài chính	23	52.797.300.933	97.155.316.807	237.166.248.112	236.109.095.091
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		75.839.307.592	45.068.238.896	249.344.533.106	194.625.837.141
25	Chi phí bán hàng	25	718.503.000	626.458.000	4.096.700.257	50.584.611.625
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	64.032.325.238	20.087.424.046	140.348.538.361	84.148.194.421
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)		141.737.495.183	115.616.417.291	47.838.884.629	66.779.266.833
31	Thu nhập khác	24	500.000.000	1.217.948.906	2.214.282.390	1.448.113.437
32	Chi phí khác	24	562.363.529	16.126.500.400	1.466.915.688	19.716.910.431
40	Lỗ khác (40=31-32)		(62.363.529)	(14.908.551.494)	747.366.702	(18.268.796.994)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		141.675.131.654	100.707.865.797	48.586.251.331	48.510.469.839
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	8.711.184.889	7.863.185.249	9.335.365.639	8.487.365.999
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.250	208.060.249	832.241.000	832.240.999
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		133.172.007.015	93.052.740.797	40.083.126.692	40.855.344.839

Phúc

Phạm Phúc Hiếu



Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	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 và bất động sản đầu tư		46.408.903.837	25.812.455.481
03	Các khoản dự phòng		(46.434.671.589)	20.690.998.436
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(368.181.234.213)	(247.175.591.835)
06	Chi phí lãi vay		249.344.533.106	194.625.837.141
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(70.276.217.528)	42.464.169.062
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(490.519.642.615)	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)		155.121.479.773	(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 TNDN đã nộp		(6.736.000.000)	(134.406.897.606)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.068.868.662.097)	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 và các tài sản dài hạn khác		(22.179.152.318)	(254.307.533.964)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		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 các công cụ nợ của đơn vị khác		-	225.239.655.847
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.103.071.980.000)	(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		(929.283.361.276)	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: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
	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 chi 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 kỳ		358.890.692.437	1.051.723.049
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		116.967.051.978	115.915.328.929
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	475.857.744.415	116.967.051.978

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 205 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 199).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho giai đoạn tài chính ba tháng và 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.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
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 Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin 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 ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 8 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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	10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 năm

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Chi phí đi vay

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

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

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.17 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

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

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

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	6.386.925.378	5.602.564.009
Tiền gửi ngân hàng	468.953.144.527	111.364.487.969
Tương đương tiền (*)	517.674.510	-
TỔNG CỘNG	475.857.744.415	116.967.051.978

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh, kỳ hạn 1 tháng và lãi suất 2,9%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>					
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh- Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	2.185.239.000	(5.305.222.369)	7.490.461.369	874.095.600	(6.616.365.769)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	600.000.000	600.000.000	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Hoa Sen	1.854.868.000.000	1.854.868.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.862.958.461.369	1.857.653.239.000	(5.305.222.369)	7.490.461.369	874.095.600	(6.616.365.769)

(*) 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.

(**) Khoản đầu tư nắm giữ để ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 6,5%/năm và đáo hạn vào ngày 21 tháng 01 năm 2021.

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	146.814.481.476	177.347.056.851
TỔNG CỘNG	146.814.481.476	177.347.056.851

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	481.832.562.229	465.787.908.894
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	525.614.766.443	353.848.234.640
Trả trước khác	17.412.105.984	5.785.115.183
TỔNG CỘNG	<u>1.024.859.434.656</u>	<u>825.421.258.717</u>

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số dư đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>7.333.980.650</u>	<u>7.333.980.650</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	6.833.980.650	6.833.980.650
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Phải thu các công ty khác	71.305.469.057	500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>71.305.469.057</u>	<u>500.000.000</u>
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	400.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu các đơn vị khác	1.000.000.000	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>401.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	248.880.217.500	-	233.506.720.919	-
Trả trước PVcombank	232.681.247.878	-	223.040.284.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	69.296.882.771	-	26.200.890.711	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Tạm ứng cho nhân viên	15.995.312.612	-	12.318.997.612	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	18.878.555.518	-	3.735.541.820	-
Phải thu 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	-
TỔNG CỘNG	641.711.719.752	-	552.212.040.096	-
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	242.202.739.726	-	19.726.028	-
Phải thu khác	611.369.861	-	126.623.986.221	-
TỔNG CỘNG	242.814.109.587	-	126.643.712.249	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	-	-	1.640.142.933	-
Các dự án khác	23.508.832.278	-	23.508.832.278	-
TỔNG CỘNG	1.865.495.018.355	-	1.468.814.380.404	-

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	206.388.898.611	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	272.048.615.463
Mua mới trong kỳ	-	-	2.725.752.728	-	-	2.725.752.728
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24.787.388.833	-	-	-	-	24.787.388.833
Tặng khác	-	-	113.090.908	-	-	113.090.908
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.559.612.363	-	-	1.559.612.363
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	231.176.287.444	6.846.822.040	37.692.502.166	21.611.242.101	788.381.818	298.115.235.569
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	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:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	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 kỳ	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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	118.491.156.472	5.507.230.296	24.880.074.453	9.884.824.378	788.381.818	159.551.667.417
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	104.369.364.267	1.596.899.000	14.090.021.002	13.731.904.684	-	133.788.188.953
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	112.685.130.972	1.339.591.744	12.812.427.713	11.726.417.723	-	138.563.568.152

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	257.787.300.142
Tăng trong kỳ	786.754.118
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>258.574.054.260</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	7.582.833.487
Khấu hao trong kỳ	24.431.433.488
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>32.014.266.975</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	<u>250.204.466.655</u>
Số cuối kỳ	<u>226.559.787.285</u>

Bất động sản đầu tư là 10 nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

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

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	5.504.432.192
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	4.721.134.625	-
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	2.594.739.000	2.594.739.000
TỔNG CỘNG	<u>11.787.494.336</u>	<u>12.570.791.903</u>

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 36 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư vào công ty con	14.1	7.205.618.294.000	6.093.546.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	430.697.261.074	641.324.261.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(349.142.755.114)	(394.266.283.303)
TỔNG CỘNG		7.735.672.999.960	6.789.104.491.771

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	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 Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	100%	-	708.400.000.000	100%	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	3.740.000.000
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100%	-	-	100%	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100%	-	-	100%	-	-
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100%	-	-	100%	-	-
TỔNG CỘNG			7.205.618.294.000			6.093.546.314.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẬN			7.205.618.294.000			6.093.546.314.000

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

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
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				(326.254.836.964)		(371.921.339.307)
GIÁ TRỊ THUẬN				104.442.424.110		269.402.921.767

(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 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ ba ngày 30 tháng 5 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35kV.

Công ty này có trụ sở tại số 15, đường Nguyễn Huệ, thành phố Huế, Việt Nam.

Trong năm 2020, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết này.

(iii) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và 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			(22.887.918.150)			(22.344.943.996)
GIÁ TRỊ THUẬN			425.612.281.850			426.155.256.004

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng Vạn Lộc	9.393.728.827	9.393.728.827	13.569.718.000	13.569.718.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	22.490.342.800	22.490.342.800	8.667.795.225	8.667.795.225
- Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình 478	1.164.094.700	1.164.094.700	5.962.236.700	5.962.236.700
- Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	1.063.183.213	1.063.183.213	5.918.523.300	5.918.523.300
- Công ty TNHH Trọng Cường	3.018.412.895	3.018.412.895	4.370.439.033	4.370.439.033
- Công ty Cổ phần Vận tải và Xây dựng Trung Tiến	-	-	3.541.883.490	3.541.883.490
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Xây dựng và DV Thiên Phú	418.602.200	418.602.200	952.666.400	952.666.400
Phải trả đối tượng khác	21.410.765.436	21.410.765.436	31.616.537.974	31.616.537.974
TỔNG CỘNG	71.979.100.186	71.979.100.186	87.619.770.237	87.619.770.237

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty Cổ phần Đầu Tư Trường Phát	-	798.915.111
Các đối tượng khác	4.717.034.123	7.203.886.762
TỔNG CỘNG	4.717.034.123	8.002.801.873

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.600.100.273	2.000.734.634
Thuế thu nhập cá nhân	877.360.585	729.922.746
Các loại thuế khác	487.302.522	248.235.319
TỔNG CỘNG	5.964.763.380	2.978.892.699

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	88.016.279.988	79.871.805.658
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	21.664.498.185	19.250.743.371
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	56.701.816.577	56.504.290.047
- 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 27)	18.523.150.684	1.233.333.333
TỔNG CỘNG	162.157.429.841	932.738.180.619
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	815.324.792.328	-
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	65.081.187.231	6.471.268.746
	880.405.979.559	6.471.268.746

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

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	1.804.868.000.000	-
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại khu đô thị Phúc Ninh	562.963.714.877	439.934.046.609
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	25.445.332.950
Phải trả khác	11.429.323.594	5.291.925.815
Phải trả khác bên liên quan	858.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.381.693.671.421</u>	<u>471.529.305.374</u>
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc	9.225.250.271	9.225.250.271
TỔNG CỘNG	<u>9.225.250.271</u>	<u>9.225.250.271</u>

19. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	1.035.306.969.696	696.035.305.750
Vay đối tượng khác	450.000.000.000	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.485.306.969.696</u>	<u>796.035.305.750</u>
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan(Thuyết minh số 27)	1.526.159.137.294	190.159.137.294
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	316.472.386.262	220.400.340.180
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	1.051.444.411.158	805.861.885.377
TỔNG CỘNG	<u>2.894.075.934.714</u>	<u>1.216.421.362.851</u>

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	Từ 9,5%/năm đến 10%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	253.474.365.951	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	47.865.404.090	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 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh	Từ 9%/năm đến 10%/năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	155.132.616.221	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh- quy mô 22 ha.
TỔNG CỘNG			<u>456.472.386.262</u>	
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả			140.000.000.000	
Vay dài hạn			316.472.386.262	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tại sản đảm bảo
KBC Bond1- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	180	1.000.000.000	180.000.000.000	10,23%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc-Đà Nẵng
KBC Bond 2019-05	Chi phí phát hành trái phiếu	2.000.000	100.000	(2.838.956.520)	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-03	Chi phí phát hành trái phiếu	2.000.000	100.000	(1.666.666.667)	10,5%	05 tháng 01 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	15 tháng 4 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-06	Chi phí phát hành trái phiếu	2.000.000	100.000	(1.092.424.243)	10,8%	06 tháng 6 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2020.200	Chi phí phát hành trái phiếu	200.000	1.000.000	(1.933.939.394)	10,5%	08 tháng 5 năm 2022	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,8%	23 tháng 06 năm 2022	Nhà xưởng tại khu công nghiệp Quê Võ và khu công nghiệp Quang Châu
KBCbond2020.DC	Chi phí phát hành trái phiếu	4.000.000	100.000	(5.988.636.364)	11%	28 tháng 01 năm 2022	Cổ phiếu của Công ty con
KBCH2022003	Chi phí phát hành trái phiếu	2.000.000	100.000	(6.645.369.696)	10,5%	28 tháng 02 năm 2022	Nhà xưởng, nhà văn phòng và đất gắn liền tại khu công nghiệp Quê Võ
				(5.041.414.142)			
TỔNG CỘNG		16.200.180		1.946.751.380.854			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới

Trái phiếu phải thanh toán dài hạn

Chi phí phát hành trái phiếu

900.000.000.000

1.080.000.000.000

(33.248.619.146)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	7.444.385.976.172
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(469.760.189.000)
- Lãi thuần trong kỳ	-	-	-	-	40.855.344.839
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	7.015.481.132.011
Kỳ này					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	7.015.481.132.011
- Lãi thuần trong kỳ	-	-	-	-	40.083.126.692
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	7.055.564.258.703

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	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	-

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2019: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng doanh thu	181.003.098.694	468.704.533.368
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	24.028.139.904	233.516.467.254
Doanh thu bán nhà xưởng	-	100.193.929.680
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	39.370.114.040	10.685.241.768
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	117.044.238.686	102.202.756.018
Doanh thu khác	560.606.064	22.106.138.648
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	181.003.098.694	468.704.533.368
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	<i>181.003.098.694</i>	<i>468.704.533.368</i>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lãi thanh lý khoản đầu tư	242.427.000.000	-
Cổ tức	90.780.000.000	193.613.100.151
Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	15.143.013.698	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	82.775.424	36.476.475
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	16.884.359.675	40.824.296.490
Lãi tiền gửi ngân hàng	501.373.766	582.148.566
Lãi cho vay	2.827.003.662	12.119.570.153
Chênh lệch tỷ giá	-	132.688.600
TỔNG CỘNG	368.645.526.225	247.308.280.435

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	25.113.506.292	175.339.142.226
Giá vốn bán nhà xưởng	-	31.610.662.759
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	24.431.433.488	6.172.901.187
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	70.653.313.780	65.268.939.661
TỔNG CỘNG	120.198.253.560	278.391.645.833

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí lãi vay	249.344.533.106	194.625.837.141
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(46.434.671.589)	(20.690.998.436)
Chi phí tài chính khác	34.256.386.595	20.792.259.514
TỔNG CỘNG	237.166.248.112	236.109.095.091

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Thu nhập khác	2.214.282.390	1.448.113.437
Thanh lý tài sản cố định	409.090.909	-
Khác	1.805.191.481	1.448.113.437
Chi phí khác	1.466.915.688	19.716.910.431
Thanh lý tài sản cố định	873.382.921	-
Khác	593.532.767	19.716.910.431
TỔNG CỘNG	747.366.702	(18.268.796.994)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.476.961.712	5.712.254.189
Chi phí nhân viên quản lý	51.152.801.285	40.394.524.410
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
Khác	1.643.850.338	595.049.909
TỔNG CỘNG	140.348.538.361	84.148.194.421
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	-	45.990.686.956
Chi phí nhân viên bán hàng	3.846.700.257	3.317.314.000
Khác	250.000.000	1.276.610.669
TỔNG CỘNG	4.096.700.257	50.584.611.625

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20%.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.335.365.639	8.487.365.999
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.241.000)	(832.240.999)
TỔNG CỘNG	8.503.124.639	7.655.125.000

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lỗ kế toán trước thuế	48.586.251.331	48.510.469.839
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	19.959.968.221	19.390.537.095
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	139.609.829.982	137.256.224.910
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ trước phải chịu thuế kỳ này	4.161.204.996	4.161.204.996
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức nhận được	90.780.000.000	193.613.100.151
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước	121.537.254.530	15.705.336.689
<i>Trong đó:</i>		
Lãi trước thuế của kỳ hiện hành	121.545.180.720	38.275.624.998
Lỗ trước thuế của kỳ hiện hành (chi nhánh Hồ Chí Minh)	(7.926.190)	(14.067.108)
Lỗ trước thuế khác		(22.556.221.201)
Lỗ năm trước chuyển sang	(53.548.750.843)	-
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ trước phải chịu thuế kỳ này	4.161.204.996	4.161.204.996
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	72.157.634.873	42.436.829.994
Thuế TNDN phải trả ước tính	14.431.526.975	8.487.365.999
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp năm 2018 và 2019 theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	(5.096.161.336)	-
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	9.335.365.639	8.487.365.999
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	2.000.734.634	127.920.266.241
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(6.736.000.000)	(134.406.897.606)
Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối kỳ	4.600.100.273	2.000.734.634

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
	<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>			
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	35.633.748.320	36.465.989.320	832.241.000	832.240.999
	35.633.748.320	36.465.989.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			832.241.000	832.240.999

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 148.708.322 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 26.890.278.677 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc Đà Nẵng	Công ty con
5	Công ty CPPT Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung Chủ tịch HĐQT
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Chung Chủ tịch HĐQT
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
13	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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. 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 kỳ bao gồm

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay trong kỳ	21.273.622.607	11.372.265.621
	Trả nợ gốc	4.000.000.000	202.400.547.946
	Lãi cho vay	9.101.369.863	
	Nhập lãi vay vào gốc	-	4.662.811.654
	Công ty vay	311.000.000.000	-
	Công ty cho vay	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn- Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	55.823.446.562	9.394.179.960
	Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	224.000.000.000	150.000.000.000
	Nhận tiền vay	1.029.000.000.000	243.970.710.252
	Thu nhập hợp tác kinh doanh	15.143.013.698	15.209.397.260
	Trả nợ gốc	-	305.672.404.690
	Nhận lại tiền hợp tác kinh doanh	-	531.000.000.000
	Công ty cho vay	200.000.000.000	131.139.612.162
	Công ty nhận tiền cổ tức	-	130.900.000.000
Lãi cho vay	9.101.369.863	5.689.677.586	

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Góp vốn Lãi cho vay trong kỳ	1.000.000.000.000 -	2.630.000.000.000 4.185.377.688
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Góp vốn Lãi phát sinh Cho vay	108.400.000.000 310.136.986 5.000.000.000	600.000.000.000 - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Nhận hỗ trợ vốn Lãi vay phát sinh Trả lãi vay Trả nợ gốc	- 6.399.999.667 7.633.333.000 100.000.000.000	100.000.000.000 1.233.333.333 - -
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Tiên Dương	Góp vốn	3.671.980.000	3.740.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Thu hồi khoản vốn góp bằng bù trừ công nợ Lãi vay phát sinh	- 36.000.000	82.330.830.000 134.796.996

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Cho vay	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Cho vay	200.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay (i)	-	4.000.000.000
			400.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Thu 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
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
			18.878.555.518	3.735.541.820

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi cho vay	9.101.369.863	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Góp vốn và thu nhập từ hợp tác kinh doanh	233.101.369.863	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay	-	19.726.028
			242.202.739.726	19.726.028
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</i>				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả	18.523.150.684	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Chung chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	-	1.233.333.333
			18.523.150.684	1.233.333.333
<i>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)</i>				
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay	25.950.223.997	4.676.601.390
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay	38.185.083.511	884.787.633
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung chủ tịch HĐQT	Lãi vay	945.879.723	909.879.723
			65.081.187.231	6.471.268.746
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</i>				
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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Chung chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	-	100.000.000.000
			-	100.000.000.000

Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	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	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	Chung chủ tịch HĐQT	Vay dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
			1.526.159.137.294	190.159.137.294

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Giám đốc	8.182.077.000	6.525.499.000
Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	6.846.147.000	5.080.124.000
TỔNG CỘNG	15.028.224.000	11.605.623.000

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

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

28.1 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:

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, thành phố 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 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 74,6 ha, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 67,4 ha 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 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Từ năm 2003 đến năm 2017, 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 và 2.259.888,5 m². 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.

28.2 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 đồng Việt Nam, 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 đồng Việt Nam (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, Công ty VTC hiện chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết. Do đó, 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 và tin tưởng rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC – Saigontel nêu trên.

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

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

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

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2020

Lợi nhuận sau thuế của Công ty quý IV năm 2020 là 133,17 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2019 là 93,05 tỷ đồng, tương ứng tăng 43%. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết.



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

