

# **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 2019**

# 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 - 52

# 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. Bà Nguyễn Thị Thu Hương 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 2019 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 2019.

### 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 2019, 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. 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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 2020

Số tham chiếu: 60774739/21041563

## **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 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



Nguyễn Thu Hằng  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3342-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

11/03/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.265.042.785.800</b>	<b>4.534.173.949.692</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>116.967.051.978</b>	<b>115.915.328.929</b>
111	1. Tiền		116.967.051.978	115.915.328.929
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>874.095.600</b>	<b>955.261.620</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.616.365.769)	(6.535.199.749)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.548.146.375.014</b>	<b>2.948.180.323.667</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	177.347.056.851	1.071.566.210.692
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	825.421.258.717	929.961.584.362
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	500.000.000	34.086.943.534
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	552.212.040.096	919.899.565.729
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.468.814.380.404</b>	<b>1.410.245.696.320</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.468.814.380.404	1.410.245.696.320
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>130.240.882.804</b>	<b>58.877.339.158</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	59.082.558.565	58.851.780.787
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	70.726.605.151	25.558.369
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	431.719.088	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.327.985.419.572</b>	<b>7.669.194.409.873</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>131.643.712.249</b>	<b>3.805.320.816.284</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	5.000.000.000	1.901.832.633.533
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	126.643.712.249	1.903.488.182.751
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>133.788.188.953</b>	<b>121.656.937.560</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	133.788.188.953	121.656.937.560
222	Nguyên giá		272.048.615.463	240.277.809.776
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(138.260.426.510)	(118.620.872.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>250.204.466.655</b>	<b>70.977.073.092</b>
231	1. Nguyên giá		257.787.300.142	85.523.500.278
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.582.833.487)	(14.546.427.186)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>12.570.791.903</b>	<b>12.229.034.723</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		12.570.791.903	12.229.034.723
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>6.789.104.491.771</b>	<b>3.658.305.154.187</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		6.093.546.314.000	2.859.806.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		641.324.261.074	723.655.091.074
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		(394.266.283.303)	(373.656.450.887)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.673.768.041</b>	<b>705.394.027</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.673.768.041	705.394.027
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.593.028.205.372</b>	<b>12.203.368.359.565</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.577.547.073.361</b>	<b>4.758.982.383.393</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.308.011.234.211</b>	<b>2.187.563.815.223</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	87.619.770.237	91.128.324.973
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	8.002.801.873	219.398.339.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.978.892.699	197.594.677.834
314	4. Phải trả người lao động		65.257.418	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	932.738.180.619	236.523.990.580
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.718.340.908	2.908.239.932
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	471.529.305.374	453.729.869.956
320	8. Vay ngắn hạn	19	796.035.305.750	981.956.993.334
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.269.535.839.150</b>	<b>2.571.418.568.170</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	6.471.268.746	811.326.390.271
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	9.225.250.271	63.025.083.268
338	3. Vay dài hạn	19	1.216.421.362.851	1.658.816.896.350
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27.3	36.465.989.320 951.967.962	37.298.230.319 951.967.962
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.015.481.132.011</b>	<b>7.444.385.976.172</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>7.015.481.132.011</b>	<b>7.444.385.976.172</b>
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		1.632.078.988.188	2.060.983.832.349
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.591.223.643.349	1.516.565.348.395
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		40.855.344.839	544.418.483.954
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.593.028.205.372</b>	<b>12.203.368.359.565</b>

*PM*

*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 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	21.1	468.704.533.368	1.349.160.029.553
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	468.704.533.368	1.349.160.029.553
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(278.391.645.833)	(441.200.247.482)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		190.312.887.535	907.959.782.071
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	247.308.280.435	250.953.944.080
22	7. Chi phí tài chính	23	(236.109.095.091)	(218.665.180.804)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(194.625.837.141)</i>	<i>(205.096.743.650)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	24	(50.584.611.825)	(135.451.108.766)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(84.148.194.421)	(87.169.530.070)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		66.779.266.833	717.627.906.511
31	11. Thu nhập khác	25	1.448.113.437	1.440.043.026
32	12. Chi phí khác	25	(19.716.910.431)	(26.666.350.841)
40	13. Lỗ khác	25	(18.268.796.994)	(25.226.307.815)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.510.469.839	692.401.598.696
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(8.487.365.999)	(148.815.355.741)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	832.240.999	832.240.999
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		40.855.344.839	544.418.483.954



Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiểu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>48.510.469.839</b>	<b>692.401.598.696</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 13	25.812.455.481	24.522.541.051
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	23	20.690.998.436	(1.286.306.413)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(247.175.591.835)	(250.953.944.080)
06	Chi phí lãi vay	23	194.625.837.141	205.096.743.650
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>42.464.169.062</b>	<b>669.780.632.904</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.274.069.702.323	(1.245.883.568.735)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(58.910.441.264)	44.529.616.702
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(183.911.783.469)	296.358.314.747
12	Tăng chi phí trả trước		(10.199.151.792)	(19.510.299.513)
14	Tiền lãi vay đã trả		(209.018.710.540)	(184.717.830.373)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(134.406.897.606)	(150.041.395.759)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>720.086.886.714</b>	<b>(589.484.530.027)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(254.307.533.964)	(24.530.727.854)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(135.139.612.162)	(27.065.022.219)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		225.239.655.847	72.881.905.428
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.240.000.000)	(1.240.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		374.174.889.081	6.780.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		168.007.581.864	12.183.946.496
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>373.734.980.666</b>	<b>39.010.101.851</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.438.818.229.337	1.367.572.733.967
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.087.273.517.618)	(900.680.678.001)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(444.314.856.050)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(1.092.770.144.331)	466.892.055.966
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.051.723.049	(83.582.372.210)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		115.915.328.929	199.497.701.139
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	116.967.051.978	115.915.328.929



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 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 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, 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 2019 là: 198 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 188).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 11 công ty con (năm 2018: 7 công ty) 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	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 2019, Công ty có các công ty con sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	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	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 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 (I)	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (II)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (III)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	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 (IV)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	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 và các công ty con trong các công ty con này.

(i) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0108647177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019;

(ii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;

(iii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;

(iv) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 14. 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2020.

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 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 đồng Việt Nam ("VND").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 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 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 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 2019 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 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 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.

**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 - 5 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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.

**3.8 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 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 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.

**3.9 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 (từ 1 đến 3 năm).

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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.

**3.14 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 (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.

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản 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 lỗ đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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 giữa niên độ 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 dự án*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu dự án, thông thường là trùng với việc chuyển giao dự án, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng dự án được đảm bảo một cách hợp lý.

##### *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.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 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 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 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 doanh nghiệp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 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 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.

#### 3.20 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. 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	5.602.564.009	10.583.165.613
Tiền gửi ngân hàng	111.364.487.969	105.332.163.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.967.051.978</b>	<b>115.915.328.929</b>

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

	<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 trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	(6.616.365.789)	874.095.600	7.490.461.369	(6.535.199.749)	955.261.620
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.490.461.369</b>	<b>(6.616.365.789)</b>	<b>874.095.600</b>	<b>7.490.461.369</b>	<b>(6.535.199.749)</b>	<b>955.261.620</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

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

**6.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	104.130.000.000	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Xây dựng và Dịch vụ Thiên Phú	26.571.040.519	-
Phải thu khách hàng mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	21.504.484.181	40.965.249.991
Công ty Cổ phần in và Bao bì Goldsun	1.711.718.643	4.453.381.555
Công ty TNHH Goertek Vina	232.671.979	581.350.024.989
Công ty TNHH KCT Engineering	-	218.749.608.000
Phải thu từ các khách hàng khác (ii)	23.197.141.529	121.917.946.157
	<b>177.347.056.851</b>	<b>1.071.566.210.692</b>
<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 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn;

(ii) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất và và tiền sử dụng dịch vụ (nước sạch, xử lý nước thải, ...) tại các khu công nghiệp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	465.787.908.894	592.321.598.894
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Kinh Bắc (i)	353.848.234.640	326.971.824.604
Trả trước khác	5.785.115.183	10.668.160.864
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>825.421.258.717</b>	<b>929.961.584.362</b>

(i) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc 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.

**6.3 Dự phòng các khoản phải thu**

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

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

**6.4 Nợ xấu**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	31.386.943.534
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	-	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	1.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>500.000.000</b>	<b>34.086.943.534</b>
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
<b>Dài hạn</b>		
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	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.000.000.000	1.901.132.633.533
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>1.901.832.633.533</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	233.506.720.919	-	638.720.513.305	-
Ứng trước cho PVcomBank liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án đầu tư	223.040.284.000	-	216.840.284.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iii)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	16.054.539.432	-	11.421.664.632	-
Phải thu khác	43.991.587.341	-	13.345.177.540	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	-	3.953.017.848	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.212.040.096</b>	<b>-</b>	<b>919.899.565.729</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	126.035.136.906	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (v)	500.000.000	-	600.000.000.000	-
Phải thu khác	88.849.315	-	60.000.000	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	19.726.028	-	1.303.428.182.751	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.643.712.249</b>	<b>-</b>	<b>1.903.488.182.751</b>	<b>-</b>

- (i) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 15 tháng 12 năm 2015;
- (ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ;
- (iii) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- (iv) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm 8%/năm từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015; và
- (v) Trong năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng, công ty con của Công ty, đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại số 84, Hùng Vương, thành phố Đà Nẵng từ Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam ("Địa ốc Viễn Đông"), và đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty và Địa ốc Viễn Đông về việc cần trừ một phần giá trị chuyển nhượng với khoản góp vốn của Công ty vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Địa ốc Viễn Đông với số tiền là 599,5 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	985.923.800.098	-	859.600.850.430	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	457.741.605.095	-	359.201.707.741	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.640.142.933	-	120.435.014.799	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	-	57.860.916.072	-
Các dự án và hàng hóa khác	23.508.832.278	-	13.147.207.278	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.468.814.380.404</b>	<b>-</b>	<b>1.410.245.696.320</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 19.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 22,89 tỷ VND (năm 2018: 19,63 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.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi 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	262.001.218	31.223.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.082.558.565</b>	<b>58.851.780.787</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	10.253.332.425	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	420.435.616	705.394.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.673.768.041</b>	<b>705.394.027</b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	187.295.371.748	5.535.943.216	36.145.970.893	10.512.242.101	788.381.818	240.277.809.776
Tăng trong năm	19.360.826.863	1.310.978.824	-	11.099.000.000	-	31.770.805.687
Tăng/giảm do phân loại lại	(267.300.000)	-	267.300.000	-	-	-
Số cuối năm	206.388.898.611	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	272.048.615.463
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	20.613.269.428	4.464.057.852	8.974.279.812	5.915.703.374	788.381.818	40.755.692.284
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	87.543.148.363	4.994.781.768	19.034.919.938	6.259.640.329	788.381.818	118.620.872.216
Khấu hao trong năm	14.476.385.981	255.141.272	3.288.329.953	1.619.697.088	-	19.639.554.294
Số cuối năm	102.019.534.344	5.249.923.040	22.323.249.891	7.879.337.417	788.381.818	138.260.426.510
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	99.752.223.385	541.061.448	17.111.050.955	4.252.601.772	-	121.656.937.560
Số cuối năm	104.369.364.267	1.596.899.000	14.090.021.002	13.731.904.684	-	133.788.188.953

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. 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 Quê Võ hiện hữu	5.504.432.192	4.516.537.647
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu Ngoại giao đoàn	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	2.594.739.000	3.240.876.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.570.791.903</b>	<b>12.229.034.723</b>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		85.523.500.278
- Tăng trong năm		229.526.135.000
- Giảm trong năm		<u>(57.262.335.136)</u>
Số cuối năm		<u>257.787.300.142</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm		14.546.427.186
- Khấu hao trong năm		6.172.901.187
- Giảm trong năm		<u>(13.136.494.886)</u>
Số cuối năm		<u>7.582.833.487</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>70.977.073.092</u>
Số cuối năm		<u>250.204.466.655</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 2019, 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.

311  
CỔ  
TƯ  
IÊN  
IA  
TÊN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	6.093.546.314.000	2.859.806.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	641.324.261.074	723.655.091.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(394.266.283.303)	(373.656.450.887)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.789.104.491.771</b>	<b>3.658.305.154.187</b>

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (I)	100%	-	4.130.000.000.000	100%	-	1.500.000.000.000
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%	-	600.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương (III)	51%	25.500.000	3.740.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.093.546.314.000</b>			<b>2.859.806.314.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>6.093.546.314.000</b>			<b>2.859.806.314.000</b>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 2.630 tỷ đồng vốn góp vào Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, trong đó 1.903 tỷ đồng góp vốn bằng chuyển đổi khoản cho vay, 711 tỷ đồng góp vốn bằng lãi phải thu của khoản cho vay này và 16 tỷ phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty trả hộ cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.
- (ii) Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0401941371 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 12 năm 2018 với mức vốn điều lệ là 600 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(iii) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0108647177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ VND.

**14.2 Đầu tư vào các 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) 28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	-	-	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv) 34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>641.324.261.074</b>		<b>723.655.091.074</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết			(371.921.339.307)		(355.948.048.924)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>269.402.921.767</b>		<b>367.707.042.150</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	345.757.067.604	332.880.199.974
Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	18.959.671.703	15.863.248.950
Công ty cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>371.921.339.307</b>	<b>355.948.048.924</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 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*

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 VND. 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.

*(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41030006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Trong năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn vào công ty này.

*(iv) 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (*)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>448.500.200.000</b>			<b>448.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			<b>(22.344.943.996)</b>			<b>(17.708.401.963)</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>426.155.256.004</b>			<b>430.791.798.037</b>

(\*) Công ty không thể 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 không được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.523.326.473	13.523.326.473
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng Vạn Lộc	13.569.718.000	13.569.718.000	3.794.517.450	3.794.517.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	8.667.795.225	8.667.795.225	5.494.106.040	5.494.106.040
Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình 478	5.962.236.700	5.962.236.700	1.502.622.700	1.502.622.700
Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	5.918.523.300	5.918.523.300	13.896.411.000	13.896.411.000
Công ty TNHH Trọng Cường	4.370.439.033	4.370.439.033	5.692.832.511	5.692.832.511
Công ty Cổ phần Vận tải và Xây dựng Trung Tiến	3.541.883.490	3.541.883.490	7.635.524.264	7.635.524.264
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Xây dựng và DV Thiên Phú	952.666.400	952.666.400	7.496.662.200	7.496.662.200
Phải trả đối tượng khác	31.616.537.974	31.616.537.974	32.092.322.335	32.092.322.335
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.619.770.237</b>	<b>87.619.770.237</b>	<b>91.128.324.973</b>	<b>91.128.324.973</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Đầu Tư Trường Phát	798.915.111	16.157.662.594
Các đối tượng khác	7.203.886.762	203.240.676.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.002.801.873</b>	<b>219.398.339.281</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	127.920.266.241	8.487.365.998	(134.406.897.606)	2.000.734.634
Thuế giá trị gia tăng	69.093.714.396	-	(69.093.714.396)	-
Thuế thu nhập cá nhân	237.404.555	18.899.713.502	(18.407.195.311)	729.922.746
Các loại thuế khác	343.292.642	897.924.258	(992.981.581)	248.235.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.594.677.834</b>	<b>28.285.003.758</b>	<b>(222.900.788.894)</b>	<b>2.978.892.699</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	25.558.369	70.701.046.782	-	70.726.805.151
Các loại thuế khác	-	431.719.088	-	431.719.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.558.369</b>	<b>71.132.765.870</b>	<b>-</b>	<b>71.158.324.239</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	79.871.805.658	115.395.303.075
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.250.743.371	60.747.027.250
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	56.504.290.047	54.648.275.825
- Khu đô thị Phúc Ninh	4.116.772.240	-
Chi phí lãi vay phải trả (*)	849.420.772.627	34.156.541.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.212.269.001	83.912.614.137
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.233.333.333	3.059.532.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>932.738.180.619</b>	<b>236.523.990.580</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	-	805.567.717.259
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	6.471.268.746	5.758.673.012
	<b>6.471.268.746</b>	<b>811.326.390.271</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCcombank"). Các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại khu đô thị Phúc Ninh (i)	439.934.046.609	444.102.553.400
Phải trả tiền cổ tức	25.445.332.950	-
Phải trả khác	5.291.925.815	8.769.316.556
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	858.000.000	858.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>471.529.305.374</b>	<b>453.729.869.956</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex	-	55.500.000.000
Các khoản đặt cọc khác	9.225.250.271	7.525.083.268
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.225.250.271</b>	<b>63.025.083.268</b>

(i) Đây là số tiền khách hàng đặt cọc để mua đất tại Khu đô thị Phúc Ninh của Công ty.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay dài hạn và trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1 và 19.2)	804.000.000.000	804.000.000.000	870.935.305.750	978.900.000.000	696.035.305.750	696.035.305.750		
Vay đối tượng khác	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	177.956.993.334	177.956.993.334	301.700.000.000	379.656.993.334	100.000.000.000	100.000.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.956.993.334</b>	<b>981.956.993.334</b>	<b>1.232.635.305.750</b>	<b>1.418.556.993.334</b>	<b>796.035.305.750</b>	<b>796.035.305.750</b>		
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	291.025.946.208	291.025.946.208	242.579.434.704	313.205.040.732	220.400.340.180	220.400.340.180		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	862.118.545.452	862.118.545.452	768.850.229.027	825.106.889.102	805.861.885.377	805.861.885.377		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	505.672.404.690	505.672.404.690	192.059.137.294	507.572.404.690	190.159.137.294	190.159.137.294		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.658.816.896.350</b>	<b>1.658.816.896.350</b>	<b>1.203.488.801.025</b>	<b>1.645.884.334.524</b>	<b>1.216.421.362.851</b>	<b>1.216.421.362.851</b>		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Số cuối năm	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	10,5%/năm	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	86.935.305.750	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 TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quê Võ	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	219.534.936.090	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 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.	
	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	52.865.404.090	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quê Võ mở rộng 83,8 ha	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>359.335.645.930</b>		
Trong đó					
Vay dài hạn đến hạn trả			138.935.305.750		
Vay dài hạn			220.400.340.180		



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCbond 1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	280	1.000.000.000	280.000.000.000	10,33%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.
KBC Bond2018-02	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,6%	14 tháng 5 năm 2020	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
KBCbond 2019-01	Trái phiếu doanh nghiệp	571.000	100.000	57.100.000.000	10%	29 tháng 1 năm 2020	1.309.000 cổ phiếu phổ thông của SBG do KBC nắm giữ và 726.000 cổ phiếu của SBG do SHP nắm giữ
KBCBond 2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	15 tháng 4 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của KBC
KBC Bond 2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	05 tháng 1 năm 2021	700.000 cổ phiếu của công ty Sài Gòn- Hải Phòng
KBCbond 2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	800.000 cổ phiếu của công ty Sài Gòn- Hải Phòng
KBCBond 2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp	477.000	100.000	47.700.000.000	10,8%	06 tháng 6 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng

Chi phí phát hành trái phiếu

(21.838.114.623)

### TỔNG CỘNG

11.048.280

1.362.961.885.377

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

557.100.000.000

Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn

827.700.000.000

Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu thanh toán trong dài hạn

(21.838.114.623)

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.516.565.348.395	6.899.967.492.218
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	544.418.483.954	544.418.483.954
Số cuối 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
<b>Năm nay:</b>						
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	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

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 2706/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 06 năm 2019, cùng các Nghị quyết số 2809/2019/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 9 năm 2019 và việc chi trả cổ tức bằng tiền trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ 10% (1.000 đồng/cổ phiếu). Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả 444.3 tỷ đồng cổ tức và còn phải trả 25.4 tỷ đồng (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>-</b>

**20.3 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

Năm nay Năm trước

<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
Cổ tức cho năm 2018:	469.760.189.000	-
<b>Cổ tức đã trả trong năm</b>		
Cổ tức cho năm 2018:	444.314.856.050	-

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

Đơn vị tính: VND

Năm nay Năm trước

<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	<b>444.314.856.050</b>	<b>-</b>

**20.5 Cổ phiếu**

Số lượng

Số cuối năm Số đầu năm

<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>475.711.167</b>	<b>475.711.167</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>475.711.167</b>	<b>475.711.167</b>
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>5.950.978</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>469.760.189</b>
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	469.760.189
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>468.704.533.368</b>	<b>1.349.160.029.553</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	231.832.457.420	976.029.790.670
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.929.680	178.832.038.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.684.009.834	93.173.385.733
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	102.202.756.018	85.637.416.199
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.685.241.768	15.487.398.951
Doanh thu khác	22.106.138.648	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>468.704.533.368</b>	<b>1.349.160.029.553</b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia	193.613.100.151	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (i)	40.824.296.490	42.522.515.002
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	12.701.718.719	195.376.236.622
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	132.688.600	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	36.476.475	13.055.192.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>247.308.280.435</b>	<b>250.953.944.080</b>

(i) 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	173.042.170.128	272.741.448.079
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	65.268.939.661	38.226.154.582
Giá vốn nhà xưởng đã bán	31.610.662.759	77.595.021.709
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	6.172.901.187	7.521.110.364
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.296.972.098	45.116.512.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>278.391.645.833</b>	<b>441.200.247.482</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	194.625.837.141	205.096.743.650
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	20.690.998.436	(1.288.306.413)
Chi phí tài chính khác	20.792.259.514	14.856.743.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.109.095.091</b>	<b>218.665.180.804</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	45.990.686.956	125.413.599.774
Chi phí nhân viên bán hàng	3.317.314.000	2.122.288.000
Khác	1.276.610.669	7.915.220.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.584.611.625</b>	<b>135.451.108.766</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	40.394.524.410	37.573.875.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.712.254.189	5.151.877.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.688.877.113	30.139.543.852
Khác	9.352.538.709	14.304.233.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.148.194.421</b>	<b>87.169.530.070</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	230.000.000	1.220.000.000
Các khoản khác	1.218.113.437	220.043.026
	<b>1.448.113.437</b>	<b>1.440.043.026</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt	9.785.585.620	26.533.945.594
Các khoản khác	9.931.324.811	132.405.247
	<b>19.716.910.431</b>	<b>26.666.350.841</b>
<b>LỖ KHÁC THUẬN</b>	<b>(18.268.796.994)</b>	<b>(25.226.307.815)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. 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	314.120.608.801	379.764.136.351
Chi phí nhân công	46.469.023.410	42.344.350.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.794.790.305	24.522.541.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.679.564.069	155.553.143.626
Chi phí khác	10.629.149.378	22.219.454.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>471.693.135.963</u></b>	<b><u>624.403.625.978</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2019 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.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.487.365.999	148.815.355.741
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(832.240.999)</u>	<u>(832.240.999)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.655.125.000</u></b>	<b><u>147.983.114.742</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.510.469.839	692.401.598.696
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.702.093.968	138.480.319.739
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.878.107.419	8.565.736.926
Lãi vay vượt quá 20% EBITDA	27.451.244.982	3.126.688.371
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	5.346.298.661	-
Cổ tức không chịu thuế	(38.722.620.030)	-
Điều chỉnh khác	-	(2.189.630.294)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>7.655.125.000</u></b>	<b><u>147.983.114.742</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**27.2 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.

**27.3 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 nay 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>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng theo thời gian	36.465.989.320	37.298.230.319	832.240.999	832.240.999
	<b>36.465.989.320</b>	<b>37.298.230.319</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>832.240.999</b>	<b>832.240.999</b>

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

**Lỗ 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 2019, 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 31/12/2019</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019</i>
2014	2019	(i)	18.003.240	-	-	18.003.240
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)	26.745.560.413	-	-	26.745.560.413
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>26.890.278.677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.890.278.677</b>

(i) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty và các khoản lỗ từ các hoạt động khác 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 còn lại nêu trên do không thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
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 Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
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
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác

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

Công ty mua và cung cấp dịch vụ 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 2019 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2018: 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
				<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Công ty nhận tiền vay	-	200.000.000.000
		Công ty chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	200.000.000.000
		Trả nợ gốc	202.400.547.946	-
		Chuyển khoản lãi vay thành gốc	4.662.811.654	34.577.206.619
		Chi phí lãi vay	11.372.265.621	6.180.025.354
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Công ty vay dài hạn	-	305.672.404.690
		Công ty cho vay	131.139.612.162	-
		Công ty chuyển tiền cho vay	-	10.000.000.000
		Công ty phải thu lãi cho vay	5.689.677.586	5.224.643.742
		Công ty chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	381.000.000.000
		Công ty nhận lại vốn góp kinh doanh	531.000.000.000	-
		Công ty nhận trả nợ vay	-	62.579.404.545
		Công ty trả gốc vay	305.672.404.690	-
		Công ty nhận tiền cổ tức được chia	130.900.000.000	-





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<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>
<b><i>Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (*)	Công ty con	Cho vay	-	1.900.000.000
			<b>-</b>	<b>1.900.000.000</b>
<b><i>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (*)	Công ty con	Cho vay	-	1.901.132.633.533
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc Đà Nẵng (**)	Công ty con	Cho vay	4.000.000.000	-
			<b>4.000.000.000</b>	<b>1.901.132.633.533</b>

(\*) Vào ngày 9 tháng 1 năm 2019, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát từ 1.500.000.000.000 đồng lên 4.130.000.000.000 đồng theo Nghị quyết số 0901/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 1 năm 2019 bằng việc chuyển đổi các khoản phải thu (bao gồm phải thu cho vay, lãi vay từ khoản phải thu cho vay này) thành vốn góp, với giá trị là 2.630.000.000.000 đồng .

(\*\*) Đây là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, với lãi suất 10%/năm và đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	3.489.211.820
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con	Lãi vay	-	353.806.028
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	110.000.000
			<b>-</b>	<b>3.953.017.848</b>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (I)	Công ty con	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	-	722.428.182.751
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay	19.726.028	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	381.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	200.000.000.000
			<b>19.726.028</b>	<b>1.303.428.182.751</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	2.284.449.599
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả ngắn hạn	-	775.082.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả ngắn hạn	1.233.333.333	-
			<b>1.233.333.333</b>	<b>3.059.532.326</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	4.676.601.390	1.570.684.931
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	884.787.633	4.187.988.081
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả ngắn hạn	909.879.723	-
			<b>6.471.268.746</b>	<b>5.758.673.012</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	65.626.163.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Vay ngắn hạn	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Vay ngắn hạn	-	112.330.830.000
			<b>100.000.000.000</b>	<b>177.956.993.334</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (II)	Công ty con	Vay dài hạn	92.270.710.252	305.672.404.690
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (ii)	Công ty con	Vay dài hạn	67.888.427.042	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (i)	Bên liên quan khác	Vay dài hạn	30.000.000.000	-
			<b>190.159.137.294</b>	<b>505.672.404.690</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
			<b>858.000.000</b>	<b>858.000.000</b>

(i) Đây là khoản vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 10,5%/năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(ii) Đây là khoản vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng không có tài sản đảm bảo với lãi suất lần lượt là 10%/năm và 10,5%/năm và đáo hạn lần lượt vào ngày 27 tháng 11 năm 2021 và ngày 9 tháng 5 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng giám đốc	6.525.499.000	5.557.099.000
Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	5.080.124.000	4.369.724.000
	<b>11.605.623.000</b>	<b>9.926.823.000</b>

**29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**29.1 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:*

- (i) 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 cầm 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.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m<sup>2</sup> (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. 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 đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 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.
- (iii) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9m<sup>2</sup> 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 của Công ty.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị khoảng 92,2 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.2 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 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 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.

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1501/2020KBC/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2020, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh tại Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen, qua đó sở hữu 100% phần vốn góp tại công ty này.

Không có 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 2020