

Bắc Ninh, ngày 04 tháng 02 năm 2020

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Quý cổ đông/ Quý nhà đầu tư

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

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) trân trọng công bố thông tin về việc đính chính báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2019.

Do sơ xuất trong quá trình in ấn dẫn đến báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2019 bị lỗi tại trang số 7 và trang số 8 liên quan đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Các chỉ tiêu tài chính khác liên quan đến Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh không thay đổi. Chúng tôi xin đính kèm công văn này Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2019 thay thế.

Trân trọng thông báo!

Nơi nhân

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Phó Tổng Giám Đốc



Phạm Phúc Hiếu



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2019

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 47

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.975.831.424.508	14.862.290.720.411
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	653.451.733.786	224.080.823.490
111	1. Tiền		547.797.178.440	219.037.572.851
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.654.555.346	5.043.250.639
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		2.874.095.600	2.955.261.620
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	5	(6.616.365.769)	(6.535.199.749)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	2.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.516.287.684.399	5.842.379.074.106
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.343.391.754.531	1.767.072.395.482
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.448.748.620.994	2.081.854.507.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	391.129.188.097	180.662.930.631
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.340.352.101.427	1.820.123.220.700
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.605.224.890.198	8.592.831.569.175
141	1. Hàng tồn kho		7.605.224.890.198	8.592.831.569.175
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		197.993.020.525	200.043.992.020
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		70.689.718.417	58.851.780.787
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		124.756.053.691	54.195.425.437
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	2.547.248.417	86.996.785.796

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.551.027.311.002	2.047.441.497.367
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		127.832.986.221	600.969.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.000.000.000	700.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	126.832.986.221	600.269.000.000
220	II. Tài sản cố định		252.575.638.603	157.072.716.796
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	252.391.754.234	156.823.493.258
222	Nguyên giá		484.326.082.236	353.091.930.379
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(231.934.328.002)	(196.268.437.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình		183.884.369	249.223.538
228	Nguyên giá		365.975.500	327.975.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(182.091.131)	(78.751.962)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	432.718.621.923	134.161.149.871
231	1. Nguyên giá		476.439.458.160	173.618.450.871
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.720.836.237)	(39.457.301.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		838.686.611.516	194.108.847.448
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	838.686.611.516	194.108.847.448
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	865.439.875.446	947.733.067.355
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	434.648.077.409	516.941.269.318
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(17.708.401.963)	(17.708.401.963)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		33.773.577.293	13.396.715.897
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		33.773.577.293	13.396.715.897
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.526.858.735.510	16.909.732.217.778

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.090.318.141.645	7.072.374.423.221
310	I. Nợ ngắn hạn		2.959.832.232.648	3.932.877.663.286
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	373.973.513.084	226.117.852.340
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	459.780.990.286	447.181.815.119
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	123.845.953.656	301.989.007.085
314	4. Phải trả người lao động		82.290.326	17.270.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	639.670.163.171	1.244.817.157.545
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		4.718.340.908	2.908.239.931
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	524.697.448.158	498.434.960.926
320	8. Vay ngắn hạn	21	826.035.305.750	1.204.306.000.581
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.028.227.309	7.105.359.309
330	II. Nợ dài hạn		3.130.485.908.997	3.139.496.759.935
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	1.074.100.198.298	1.051.174.838.754
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.791.738.284	4.919.362.408
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	146.189.233.744	135.158.057.007
338	4. Vay dài hạn	21	1.099.897.918.268	1.282.864.916.172
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	804.554.852.441	664.427.617.632
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.436.540.593.865	9.837.357.794.557
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	10.436.540.593.865	9.837.357.794.557
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
411b	Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		989.064.430.000	989.064.430.000
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		4.035.947.838.171	3.650.661.947.305
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.180.901.758.305	2.904.506.892.048
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		855.046.079.866	746.155.055.257
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.016.659.611.871	802.762.703.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.526.858.735.510	16.909.732.217.778

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

10/10/2020 10:30:10

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
			Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2019	Lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2018
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	763.234.715.109	830.180.697.265	3.249.676.535.890	2.491.178.878.521
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	763.234.715.109	830.180.697.265	3.249.676.535.890	2.491.178.878.521
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	128.594.598.724	319.366.595.817	1.380.319.494.065	1.022.343.984.750
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		634.640.116.385	510.814.101.448	1.869.357.041.825	1.468.834.893.771
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	25.128.491.864	31.759.257.872	79.604.504.848	91.568.246.480
22	Chi phí tài chính	27	57.761.537.933	38.018.881.505	221.022.725.391	193.894.216.853
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		49.466.377.482	34.402.347.053	198.638.644.690	200.751.707.293
24	Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	15.1	(3.379.458.976)	9.781.320.226	143.323.225	13.853.555.230
25	Chi phí bán hàng	28	16.298.944.204	68.060.210.200	140.922.148.215	142.014.567.928
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	50.355.159.109	49.075.432.177	171.602.349.681	164.858.434.955
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		531.973.508.027	397.200.155.664	1.415.557.646.611	1.073.489.475.745
31	Thu nhập khác		5.245.516.749	1.006.697.249	8.431.503.758	3.372.202.651
32	Chi phí khác		16.190.081.502	24.397.780.591	34.997.379.751	29.634.276.464
40	Lỗ khác		(10.944.564.753)	(23.391.083.342)	(26.565.875.993)	(26.262.073.813)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		521.028.943.274	373.809.072.322	1.388.991.770.618	1.047.227.401.932
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	83.245.190.091	61.379.570.430	169.246.178.710	193.422.721.494
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(3.244.353.570)	(32.059.884.575)	(140.127.234.809)	(44.898.206.944)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

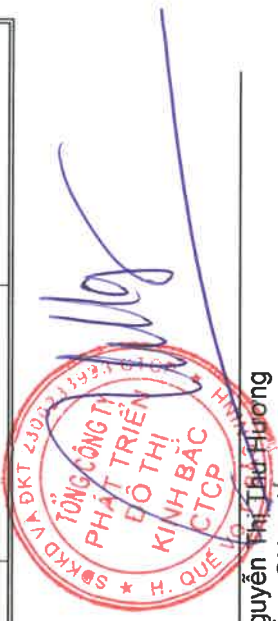
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2019	Lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2018
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		434.539.399.613	280.369.617.317	1.079.618.357.099	808.906.473.494
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	24.1	354.906.143.893	256.902.727.436	855.046.079.866	746.155.055.257
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	79.633.255.720	23.466.889.881	224.572.277.233	62.751.418.237
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản - Lãi suy giảm		756 756	547 547	1.820 1.820	1.588 1.588



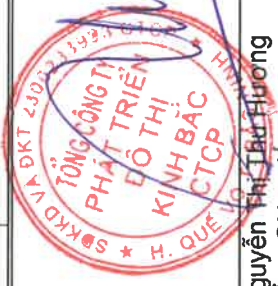
Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 1 năm 2020

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.388.991.770.618	1.047.227.401.932
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao		53.169.260.174	39.457.088.131
03	Hoàn nhập dự phòng		81.166.020	(21.952.306.313)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.753.847.542)	(91.546.563.432)
06	Chi phí lãi vay	27	198.638.644.690	200.751.707.293
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.563.126.993.960	1.173.937.327.611
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		255.059.007.433	(949.635.634.140)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		987.606.678.977	(270.206.770.671)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(907.466.026.460)	605.558.766.081
12	Tăng chi phí trả trước		(32.214.799.027)	(18.183.942.004)
14	Tiền lãi vay đã trả		(281.891.887.623)	(207.096.211.688)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(179.982.853.335)	(204.735.338.191)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	22.100.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(77.132.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.404.159.981.925	129.660.296.998
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(137.967.655.807)	(62.074.851.215)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(272.736.501.000)	(119.186.943.534)
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		61.386.943.534	10.302.500.883
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		291.844.059.081	6.780.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		38.109.843.014	9.372.322.513
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(19.363.311.178)	(154.806.971.353)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.164.279.434.704	911.900.329.277
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.639.269.637.364)	(1.157.584.310.677)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(480.435.557.791)	(9.656.028.235)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(955.425.760.451)	(255.340.009.635)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		429.370.910.296	(280.486.683.990)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		224.080.823.490	504.567.507.480
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	653.451.733.786	224.080.823.490

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2020

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp 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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2019.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc;
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát;
- ▶ Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD;
- ▶ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc;
- ▶ Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An;
- ▶ Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An; và
- ▶ Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh sau:

<i>TT</i>	<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1.	Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại thành phố Hồ Chí Minh	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: 473 (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 473).

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8	77,93	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
5	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, 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 (i)	74,3	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An (ii)	80,8	77,93	489E tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (iii)	86,54	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Tư vấn và kinh doanh bất động sản
(i)	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;				
(ii)	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;				
(iii)	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.				

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

- ▶ 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 hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VNĐ").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất. lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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 khấu hao 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.

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 Tập đoàn 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.8 Chi phí đi vay (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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Tập đoàn 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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; và
- ▶ Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 niên độ 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.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 niên độ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	9.914.468.423	13.110.049.337
Tiền gửi ngân hàng	537.882.710.017	205.927.523.514
Các khoản tương đương tiền (*)	105.654.555.346	5.043.250.639
TỔNG CỘNG	<u>653.451.733.786</u>	<u>224.080.823.490</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,2%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.616.365.769)		(6.535.199.749)
TỔNG CỘNG		874.095.600		955.261.620

(*) 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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng	1.343.391.754.531	1.767.072.395.482
TỔNG CỘNG	1.343.391.754.531	1.767.072.395.482
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.833.980.650)	(6.833.980.650)
TỔNG CỘNG	1.336.557.773.881	1.760.238.414.832

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.701.303.643.620	1.343.475.990.105
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	558.746.344.640	554.274.094.604
Trung tâm Phát triển Quý đất CCN Việt Yên	129.788.971.992	128.142.971.992
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	26.640.576.584	30.652.661.421
Trả trước các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.500.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	26.769.084.158	25.308.789.821
TỔNG CỘNG	2.448.748.620.994	2.081.854.507.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	66.492.687.097	11.492.687.097
Phải thu các công ty khác	324.636.501.000	169.170.243.534
TỔNG CỘNG	391.129.188.097	180.662.930.631
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Dài hạn		
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	1.000.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	1.000.000.000	700.000.000
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	-	-

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	233.506.720.919	-	638.720.513.305	-
Trả trước PVcombank	223.040.284.000	-	216.840.284.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-ba	43.577.296.000	-	43.577.296.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	47.567.605.256	-	201.519.033.299	-
Tạm ứng cho nhân viên	60.585.167.226	-	56.588.207.482	-
Phải thu khác	116.783.899.622	-	47.586.758.210	-
	1.340.352.101.427	-	1.820.123.220.700	-
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	126.832.986.221	-	600.269.000.000	-
	126.832.986.221	-	600.269.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>		
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát	3.508.914.491.570	3.505.529.857.431
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	1.657.888.779.363	2.377.277.112.343
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	981.807.027.858	859.600.850.430
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	342.779.508.100	685.721.457.549
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	457.741.605.095	359.201.707.741
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	527.729.814.501	476.157.929.228
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.640.142.933	120.435.014.799
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	102.663.302.229	137.438.833.953
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	57.860.916.072
Khác	24.060.218.549	13.607.889.629
TỔNG CỘNG	<u>7.605.224.890.198</u>	<u>8.592.831.569.175</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 29.2)	-	86.978.850.743
Khác	2.547.248.417	17.935.053
TỔNG CỘNG	<u>2.547.248.417</u>	<u>86.996.785.796</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Nguyên giá:	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	235.669.420.095	35.591.154.909	66.573.495.768	14.081.750.517	1.176.109.090	353.091.930.379
- Mua mới trong năm	443.904.320	323.000.000	1.741.809.091	11.132.417.000	-	13.641.130.411
- Chuyển từ xây dựng cơ bản	88.824.110.117	28.149.080.662	-	619.830.667	-	117.593.021.446
- Tặng khác	(267.300.000)	-	267.300.000	-	-	267.300.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(267.300.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	324.670.134.532	64.063.235.571	68.582.604.859	25.833.998.184	1.176.109.090	484.326.082.236
Trong đó:						
Tại sản cố định đã hết khấu hao	31.754.399.612	5.534.459.665	14.257.668.059	6.251.373.513	894.109.090	58.692.009.939
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	129.459.200.874	26.641.347.042	31.719.460.687	7.354.944.428	1.093.484.090	196.268.437.121
Khấu hao trong năm	22.860.157.766	4.036.389.252	6.595.618.324	2.109.558.874	64.166.665	35.665.890.881
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	152.319.358.640	30.677.736.294	38.315.079.011	9.464.503.302	1.157.650.755	231.934.328.002
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	106.210.219.221	8.949.807.867	34.854.035.081	6.726.806.089	82.625.000	156.823.493.258
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	172.350.775.892	33.385.499.277	30.267.525.848	16.369.494.882	18.458.335	252.391.754.234

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:

Số đầu năm	173.618.450.871
- Tăng trong năm	360.083.342.425
- Giảm trong năm	(57.262.335.136)
Số cuối năm	<u>476.439.458.160</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	39.457.301.000
- Tăng trong năm	17.400.030.123
- Giảm trong năm	(13.136.494.886)
Số cuối năm	<u>43.720.836.237</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>134.161.149.871</u>
Số cuối năm	<u>432.718.621.923</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Dự án Viễn Đông Meridian Towers	698.395.630.720	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.655.116.818	106.555.116.818
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	2.048.389.091	47.139.529.090
Nhà xưởng Khu công nghiệp Trảng Duệ	80.000.000	29.540.283.635
Khu công nghiệp Quế 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
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	22.886.538.802	3.240.876.365
TỔNG CỘNG	<u>838.686.611.516</u>	<u>194.108.847.448</u>

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 30,7 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	434.648.077.409	516.941.269.318
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		<u>(17.708.401.963)</u>	<u>(17.708.401.963)</u>
TỔNG CỘNG		<u>865.439.875.446</u>	<u>947.733.067.355</u>

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp cam kết</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(i)	28,1%	9.849.000	202.177.210.176	9.849.000	203.850.278.194
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	226.976.799.610	15.896.923	224.861.575.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn		-	-	-	8.233.083	82.436.515.135
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iii)	34%	1.077.528	5.494.067.623	1.077.528	5.792.900.828
TỔNG CỘNG				<u>434.648.077.409</u>		<u>516.941.269.318</u>

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

(iii) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411031000006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 và Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 29/2/2016 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanwood	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	(82.330.830.000)	-	(82.330.830.000)
Số cuối năm	423.492.661.074	210.627.000.000	-	7.204.600.000	641.324.261.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	(38.403.359.527)	(6.776.721.806)	105.685.135	(1.411.699.172)	(46.486.095.370)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	2.115.224.450	(1.673.068.020)	-	(298.833.205)	143.323.225
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	(105.685.135)	-	(105.685.135)
Số cuối năm	(36.288.135.077)	(8.449.789.826)	-	(1.710.532.377)	(46.448.457.280)
Phân bổ lợi thế thương mại:					
Số đầu năm	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối năm	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	224.861.575.161	203.850.278.196	82.436.515.135	5.792.900.828	516.941.269.318
Số cuối năm	226.976.799.611	202.177.210.175	-	5.494.067.623	434.648.077.409

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
		(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG		448.500.200.000		448.500.200.000
Dự phòng giảm giá		(17.708.401.963)		(17.708.401.963)
GIÁ TRỊ THUẬN		430.791.798.037		430.791.798.037

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả thương mại	373.973.513.084	226.117.852.340
TỔNG CỘNG	373.973.513.084	226.117.852.340

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh, Trảng Duệ và Quang Châu	115.100.559.428	253.627.114.100
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	342.683.304.781	191.898.810.354
Các khoản khác	1.997.126.077	1.655.890.665
TỔNG CỘNG	459.780.990.286	447.181.815.119

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thuế giá trị gia tăng	14.385.264.490	87.518.096.545
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	101.471.425.772	194.021.522.426
Thuế thu nhập cá nhân	2.219.022.078	640.413.536
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.770.241.316	19.808.974.578
TỔNG CỘNG	<u>123.845.953.656</u>	<u>301.989.007.085</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	557.716.949.710	986.494.828.986
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>56.873.788.355</i>	<i>54.648.275.825</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>19.250.743.371</i>	<i>60.747.027.250</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>156.511.945.030</i>	<i>164.904.179.437</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>196.930.164.600</i>	<i>368.404.589.673</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>128.150.308.354</i>	<i>337.790.756.801</i>
Chi phí lãi vay phải trả	39.337.396.885	166.715.419.803
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.143.213.056	775.082.727
Chi phí môi giới	32.287.295.262	79.364.021.440
Các chi phí phải trả khác	8.185.308.258	11.467.804.589
TỔNG CỘNG	<u>639.670.163.171</u>	<u>1.244.817.157.545</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhận đặt cọc	439.934.046.609	444.102.553.400
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	84.763.401.549	54.332.407.526
TỔNG CỘNG	<u>524.697.448.158</u>	<u>498.434.960.926</u>

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

21. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2019</i>	<i>năm 2018</i>
Vay ngắn hạn		
Vay các đối tượng khác	-	75.935.378.567
Vay dài hạn đến hạn trả	696.035.305.750	1.016.039.792.014
Vay ngắn hạn các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	<u>130.000.000.000</u>	<u>112.330.830.000</u>
	<u>826.035.305.750</u>	<u>1.204.306.000.581</u>
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (*)	260.100.654.324	420.746.370.720
Vay các đối tượng khác	25.935.378.567	-
Vay dài hạn các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	8.000.000.000	-
Trái phiếu (**)	<u>805.861.885.377</u>	<u>862.118.545.452</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.099.897.918.268</u>	<u>1.282.864.916.172</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

Vay dài hạn

(*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2019 (VNĐ)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	199.534.936.089	10,5%	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	39.700.314.144	10,5%	Đáo hạn 6 tháng 2 năm 2021.	Toàn bộ tài sản hình thành từ giai đoạn 2 KCN Tràng Duệ.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	20.865.404.091	10,5%	Gốc trả 6 tháng một, lãi vay trả 3 tháng một lần vào ngày 25	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng.
TỔNG CỘNG	260.100.654.324			

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

21. VAY (tiếp theo)

Vay dài hạn

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất trong năm 2019	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	280	1.000.000.000	280.000.000.000	10,35%	21 tháng 11 năm 2022	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hùng Vương, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam
KBCbond2018-02	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	(4.387.478.260) 400.000.000.000	10,625%	14 tháng 5 năm 2020	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2019-01	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	571.000	100.000	(1.854.545.456) 57.100.000.000	10,0%	29 tháng 01 năm 2020	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2019-02	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	(296.212.119) 200.000.000.000	10,5%	15 tháng 04 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty
KBCbond2019-03	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	(5.295.454.546) 200.000.000.000	10,5%	5 tháng 01 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2019-05	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	(3.695.757.575) 200.000.000.000	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBCbond2019-06	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	(5.666.666.667) 47.700.000.000	10,8%	6 tháng 6 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			(642.000.000)			
	TỔNG CỘNG	11.048.000		1.362.961.885.377			
	Trong đó						
	Trái phiếu dài hạn			557.100.000.000			
	Trái phiếu đến hạn trả			805.861.885.377			
	Chi phí phát hành			21.838.114.623			

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây chủ yếu là chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng Pvcombank tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019.

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhận đặt cọc dài hạn	146.189.233.744	167.632.540.891
	<u>146.189.233.744</u>	<u>167.632.540.891</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Số đầu kỳ	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
									Tổng cộng
-	Lợi nhuận thuần trong năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.904.506.892.048	749.667.313.428	9.038.107.349.299	
-	Chia cổ tức	-	-	-	-	746.155.055.257	62.751.418.237	808.906.473.494	
	Số cuối năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.650.661.947.305	802.762.703.429	9.837.357.794.557	
Kỳ này									
-	Lợi nhuận thuần trong năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.650.661.947.305	802.762.703.429	9.837.357.794.557	
-	Chia cổ tức	-	-	-	-	855.046.079.866 (469.760.189.000)	224.572.277.233 (10.675.368.791)	1.079.618.357.099 (480.435.557.791)	
	Số cuối năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.035.947.838.171	1.016.659.611.871	10.436.540.593.865	

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	989.064.430.000	989.064.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

24.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2018: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	3.249.676.535.890	2.491.178.878.521
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.865.661.413.644</i>	<i>2.111.560.274.705</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>100.101.212.880</i>	<i>178.832.038.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>48.170.136.496</i>	<i>36.964.747.910</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>235.743.772.870</i>	<i>163.821.817.906</i>
Doanh thu thuần	3.249.676.535.890	2.491.178.878.521

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng	41.649.957.037	55.577.707.458
Lãi tiền gửi và cho vay	36.893.074.577	35.967.334.496
Doanh thu tài chính khác	1.061.473.234	23.204.526
TỔNG CỘNG	79.604.504.848	91.568.246.480

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	1.204.074.426.021	840.192.386.362
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	17.425.530.123	12.048.779.501
Giá vốn nhà xưởng đã bán	31.610.662.759	78.438.375.894
Giá vốn khác	127.208.875.162	91.664.442.993
TỔNG CỘNG	1.380.319.494.065	1.022.343.984.750

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	198.638.644.690	200.751.707.293
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư	81.166.020	(21.952.306.313)
Chi phí tài chính khác	22.302.914.681	15.094.815.873
TỔNG CỘNG	221.022.725.391	193.894.216.853

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	133.413.604.796	128.510.332.025
Chi phí nhân viên bán hàng	6.747.314.000	2.122.288.000
Khác	761.229.419	11.381.947.903
TỔNG CỘNG	140.922.148.215	142.014.567.928
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.573.508.503	7.917.389.196
Lương thưởng nhân viên	98.980.776.007	85.992.134.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.878.205.983	41.893.836.671
Khác	19.169.859.188	29.055.074.464
TỔNG CỘNG	171.602.349.681	164.858.434.955

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% lợi nhuận chịu thuế trừ trường hợp sau:

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2027. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%..
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	169.246.178.710	193.422.721.494
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	140.127.234.809	44.898.206.944
TỔNG CỘNG	309.373.413.519	238.320.928.438

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.388.991.770.618	1.047.227.401.932
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	150.351.407.392	67.345.249.268
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	5.361.749.313	159.101.372.732
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	52.405.696.088	50.444.136.475
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	144.014.518.456	88.099.306.353
Lỗi từ thoái vốn công ty liên kết	105.685.135	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	(58.523.540.600)	(288.184.170.001)
Dự phòng cho công ty liên kết và công ty con	(12.876.867.630)	(31.683.469.143)
Lãi từ công ty liên kết	(143.323.225)	(13.408.033.378)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	1.669.687.095.547	1.078.941.794.238
<i>Trong đó</i>		
<i>(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>37.179.425.050</i>	<i>739.915.573.711</i>
<i>Lỗ trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(14.067.108)</i>	<i>(69.317.775)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>1.613.566.301.711</i>	<i>294.090.278.000</i>
<i>Lỗ của công ty con</i>	<i>(33.450.260.194)</i>	<i>(5.438.876.173)</i>
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	52.405.696.088	50.444.136.475
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	1.669.687.095.547	1.078.941.794.238
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	169.246.178.710	193.422.721.494
Thuế TNDN phải trả đầu năm	194.021.522.425	165.769.315.287
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(86.978.850.744)	(61.426.648.391)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu năm trước	5.165.428.716	14.012.621.484
Thuế TNDN đã trả trong năm	(179.982.853.335)	(204.735.338.191)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	101.471.425.772	107.042.671.683
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)</i>	<i>101.471.425.772</i>	<i>194.021.522.426</i>
<i>Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)</i>	<i>-</i>	<i>(86.978.850.743)</i>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	178.316.640.698	203.154.284.559	(24.842.504.434)	(15.197.130.346)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	457.334.951	457.334.951	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	625.780.876.792	460.815.998.122	164.969.739.243	60.095.337.290
	804.554.852.441	664.427.617.632		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			140.127.234.809	44.898.206.944

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Năm nay

Năm trước

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng

Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 48.730.077.341 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 17.267.420.879 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>STT</i>	<i>Tên bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
2	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Chung chủ tịch HĐQT
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex Tân Tạo	Chung chủ tịch HĐQT
6	Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn 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 Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại Ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 6.2)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Trả trước	5.500.000.000
		5.500.000.000
Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 7)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	16.492.687.097
Công ty Cổ phần Sài Gòn Đà Nẵng	Cho vay ngắn hạn	50.000.000.000
		66.492.687.097
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	173.447.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn	Phải thu hợp tác kinh doanh	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn- Chi nhánh Bắc Ninh	Phải thu lãi vay	3.794.946.436
		47.567.605.256
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)		
Cty Cổ phần Đầu Tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay phải trả	1.233.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	909.879.723
		2.143.213.056
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex Tân Tạo	Vay ngắn hạn	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	30.000.000.000
		130.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<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
	11.605.623.000	9.926.823.000

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	855.046.079.866	746.155.055.257
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	855.046.079.866	746.155.055.257
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	469.760.190	469.760.189
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	469.760.190	469.760.189
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.820	1.588
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.820	1.588

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

32.1 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 cắm mốc cho diện tích đất 47.2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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

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

32.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước: (tiếp theo)

- (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 m² và 1.652.779 m². Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 766.858,9 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.
- (iv) Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m² cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m² tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, SCD vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.
- (v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng ("SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648.7 m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 01 năm 2011 (diện tích 1.363.473.2 m²), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871.8 m²) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 02 năm 2014 (diện tích 93.303.7 m²). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tổng cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.

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

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

32.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước: (tiếp theo)

(vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (“SBG”) đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2 m². Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp. Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 11 năm tiếp theo kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động theo Công văn số 5403/BTC-QLNS ngày 23/04/2015 của Cục quản lý Nông sản.

32.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Các khoản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản với PVCombank

Như được trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (“Công ty Trảng Cát”) đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với PVCombank. Theo đó, Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát (“Dự án”) để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

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 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, Công ty VTC hiện chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết. Do đó, Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã đánh giá và tin tưởng rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC – Saigontel nêu trên.

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2019 của Công ty.

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

34. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2019

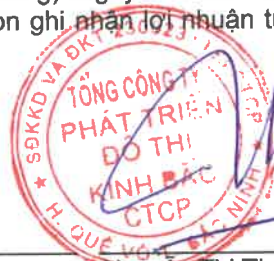
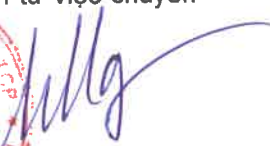
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 4 năm 2019 là 434,5 tỷ đồng (trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 354,9 tỷ đồng), tăng 55% so với Quý 4 năm 2018 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 4 năm 2018 là 280,4 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là, ngoài lợi nhuận từ hoạt động cho thuê đất KCN, Công ty còn ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển nhượng bất động sản đô thị tại công ty con.



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2020