

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2019

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1- 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5- 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7-41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		3.240.634.213.758	4.534.173.949.692
110	I. Tiền	4	116.967.051.978	115.915.328.929
111	1. Tiền		116.967.051.978	115.915.328.929
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	874.095.600	955.261.620
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.616.365.769)	(6.535.199.749)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.527.854.575.212	2.948.180.323.667
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	177.347.056.851	1.071.566.210.692
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	831.330.349.626	929.961.584.362
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	500.000.000	34.086.943.534
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	526.011.149.385	919.899.565.729
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.464.697.608.164	1.410.245.696.320
141	1. Hàng tồn kho		1.464.697.608.164	1.410.245.696.320
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		130.240.882.804	58.877.339.156
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		59.082.558.565	58.851.780.787
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		70.726.605.151	25.558.369
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		431.719.088	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 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		7.348.277.219.374	7.669.194.409.873
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		131.643.712.249	3.805.320.816.284
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	5.000.000.000	1.901.832.633.533
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	126.643.712.249	1.903.488.182.751
220	II. Tài sản cố định		133.788.188.953	121.656.937.560
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	133.788.188.953	121.656.937.560
222	Nguyên giá		272.048.615.463	240.277.809.776
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(138.260.426.510)	(118.620.872.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		250.204.466.655	70.977.073.092
231	Nguyên giá	11	257.787.300.142	85.523.500.278
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.582.833.487)	(14.546.427.186)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		32.862.591.705	12.229.034.723
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	32.862.591.705	12.229.034.723
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	6.789.104.491.771	3.658.305.154.187
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	6.093.546.314.000	2.859.806.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	641.324.261.074	723.655.091.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(394.266.283.303)	(373.656.450.887)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		10.673.768.041	705.394.027
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		10.673.768.041	705.394.027
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.588.911.433.132	12.203.368.359.565

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

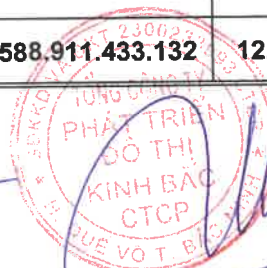
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.576.726.229.648	4.758.982.383.393
310	I. Nợ ngắn hạn		1.522.684.333.784	2.187.563.815.223
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	92.059.686.797	91.128.324.973
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	8.002.801.873	219.398.339.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.912.286.206	197.594.677.834
314	4. Phải trả người lao động		65.257.418	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	117.477.886.685	236.523.990.580
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.718.340.908	2.908.239.932
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	467.089.388.814	453.729.869.956
320	8. Vay ngắn hạn	19	826.035.305.750	981.956.993.334
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		2.054.041.895.864	2.571.418.568.170
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	820.977.325.460	811.326.390.271
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	9.225.250.271	63.025.083.268
338	3. Vay dài hạn	19	1.186.421.362.851	1.658.816.896.350
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	36.465.989.320	37.298.230.319
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	7.012.185.203.484	7.444.385.976.172
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.012.185.203.484	7.444.385.976.172
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
411b	Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.628.783.059.661	2.060.983.832.349
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.591.223.643.349	1.516.565.348.395
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		37.559.416.312	544.418.483.954
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.588.911.433.132	12.203.368.359.565



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

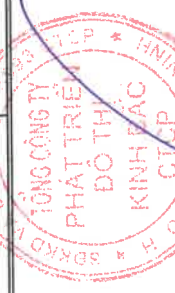
cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	95.249.279.874	423.067.517.654	468.704.533.368	1.349.160.029.553
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	21.1	95.249.279.874	423.067.517.654	468.704.533.368	1.349.160.029.553
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	64.235.188.486	146.095.933.353	278.761.144.141	441.200.247.482
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		31.014.091.388	276.971.584.301	189.943.389.227	907.959.782.071
21	Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	202.102.026.448	64.210.273.574	247.308.280.435	250.953.944.080
22	Chi phí tài chính	23	100.148.353.519	53.809.153.036	239.102.131.803	218.665.180.804
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		48.061.275.608	39.665.114.435	197.618.873.853	205.096.743.650
25	Chi phí bán hàng	25	626.458.000	67.421.866.049	50.584.611.625	135.451.108.766
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20.087.424.046	28.468.556.447	84.148.194.421	87.169.530.070
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)		112.253.882.271	191.482.282.343	63.416.731.813	717.627.906.511
31	Thu nhập khác	24	1.217.948.906	33.476.392	1.448.113.437	1.440.043.026
32	Chi phí khác	24	16.126.500.400	22.025.282.171	19.716.910.431	26.666.350.841
40	Lỗ khác (40=31-32)		(14.908.551.494)	(21.991.805.779)	(18.268.796.994)	(25.226.307.815)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		97.345.330.777	169.490.476.564	45.147.934.819	692.401.598.696
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	7.796.578.756	42.321.103.313	8.420.759.506	148.815.355.741
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.249	676.195.810	832.240.999	832.240.999
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		89.756.812.270	127.845.569.061	37.559.416.312	544.418.483.954

Phạm Phúc Hiếu

Nguyễn Thị Thu Hương



Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
in0	Lợi nhuận trước thuế		45.147.934.819	692.401.598.696
1	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.162.287.034	24.522.541.051
03	Các khoản dự phòng		20.690.998.436	(1.286.306.413)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(53.562.491.684)	(250.953.944.080)
06	Chi phí lãi vay		197.618.873.853	205.096.743.650
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		232.057.602.458	669.780.632.904
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.322.391.868.707	(1.245.883.568.735)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(75.085.468.826)	44.529.616.702
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		(468.688.370.923)	296.358.314.747
12	Tăng chi phí trả trước		(10.199.151.792)	(19.510.299.513)
14	Tiền lãi vay đã trả		(204.355.898.886)	(184.717.830.373)
15	Thuế TNDN đã nộp		(134.406.897.606)	(150.041.395.759)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		661.713.683.132	(589.484.530.027)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(24.371.622.008)	(24.530.727.854)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(135.139.612.162)	(27.065.022.219)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		162.526.555.696	72.881.905.428
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.485.812.703)	(1.240.000.000)
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		31.417.203.675	12.183.946.496
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		305.790.771.579	39.010.101.851

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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	Năm 2019	Năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.458.250.144.956	1.367.572.733.967
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.954.942.687.618)	(900.680.678.001)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(469.760.189.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(966.452.731.662)	466.892.055.966
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.051.723.049	(83.582.372.210)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		115.915.328.929	199.497.701.139
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	116.967.051.978	115.915.328.929

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 198 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 188).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
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 Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
9	Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 vào ngày 30 tháng 01 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.2 Khấu hao và hao mòn (tiếp theo)

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo) *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả (tiếp theo)*

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

3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

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

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

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

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH 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>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh: Cổ phiếu (*)	<u>7.490.461.369</u>	<u>874.095.600</u>	<u>(6.616.365.769)</u>	<u>7.490.461.369</u>	<u>955.261.620</u>	<u>(6.535.199.749)</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.490.461.369</u>	<u>874.095.600</u>	<u>(6.616.365.769)</u>	<u>7.490.461.369</u>	<u>955.261.620</u>	<u>(6.535.199.749)</u>

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

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	<u>177.347.056.851</u>	<u>1.071.566.210.692</u>
TỔNG CỘNG	<u>177.347.056.851</u>	<u>1.071.566.210.692</u>

6.2 Trả trước cho người bán

	<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		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	465.787.908.894	592.321.598.894
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	353.848.234.640	326.971.824.604
Trả trước khác	<u>11.694.206.092</u>	<u>10.668.160.864</u>
TỔNG CỘNG	<u>831.330.349.626</u>	<u>929.961.584.362</u>

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

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

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

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

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 từ các bên liên quan	-	1.900.000.000
Phải thu các công ty khác	500.000.000	32.186.943.534
TỔNG CỘNG	500.000.000	34.086.943.534
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan	4.000.000.000	1.901.132.633.533
Phải thu các đơn vị khác	1.000.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	5.000.000.000	1.901.832.633.533

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu từ các bên liên quan	3.599.211.820	-	3.953.017.848	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	30.246.024.242	-	24.766.842.172	-
TỔNG CỘNG	526.011.149.385	-	919.899.565.729	-
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan	19.726.028	-	1.303.428.182.751	-
Phải thu khác	126.623.986.221	-	600.060.000.000	-
TỔNG CỘNG	126.643.712.249	-	1.903.488.182.751	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	981.807.027.858	-	859.600.850.430	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	457.741.605.095	-	359.201.707.741	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	-	-	57.860.916.072	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	1.640.142.933	-	120.435.014.799	-
Các dự án khác	23.508.832.278	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	1.464.697.608.164	-	1.410.245.696.320	-

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc(bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	187.295.371.748	5.535.843.216	36.145.970.893	10.512.242.101	788.381.818	240.277.809.776
Mua mới trong năm	-	-	-	11.099.000.000	-	11.099.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	19.360.826.863	1.310.978.824	-	-	-	20.671.805.687
Tặng/(giảm) do phân loại lại	(267.300.000)	-	267.300.000	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	206.388.898.611	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	272.048.615.463
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	20.613.269.428	4.464.057.852	8.974.279.812	5.915.703.374	788.381.818	40.755.692.284
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	87.543.148.363	4.994.781.768	19.034.919.938	6.259.640.329	788.381.818	118.620.872.216
Khấu hao trong năm	14.476.385.981	255.141.272	3.288.329.953	1.619.697.088	-	19.639.554.294
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	102.019.534.344	5.249.923.040	22.323.249.891	7.879.337.417	788.381.818	138.260.426.510
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	99.752.223.385	541.061.448	17.111.050.955	4.252.601.772	-	121.656.937.560
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	104.369.364.267	1.596.899.000	14.090.021.002	13.731.904.684	-	133.788.188.953

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	85.523.500.278
Tăng trong năm	229.526.135.000
Giảm do chuyển nhượng	<u>(57.262.335.136)</u>
Số cuối năm	<u>257.787.300.142</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	14.546.427.186
Khấu hao trong năm	6.172.901.187
Giảm do chuyển nhượng	<u>(13.136.494.886)</u>
Số cuối năm	<u>7.582.833.487</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>70.977.073.092</u>
Số cuối năm	<u>250.204.466.655</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	5.504.432.192	4.516.537.647
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án khác	22.886.538.802	3.240.876.365
TỔNG CỘNG	<u>32.862.591.705</u>	<u>12.229.034.723</u>

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 22,89 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 và Khu đô thị Phúc Ninh.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty con	14.1	6.093.546.314.000	2.859.806.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	641.324.261.074	723.655.091.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(394.266.283.303)	(373.656.450.887)
TỔNG CỘNG		6.789.104.491.771	3.658.305.154.187

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	-	4.130.000.000.000	100%	-	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	30.259.574	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8%	1.309.000	119.000.000.000	80,8%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	100%	-	600.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	3.740.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung- Long An	100%	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang- Long An	100%	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập	100%	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			6.093.546.314.000			2.859.806.314.000
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẬN			6.093.546.314.000			2.859.806.314.000

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

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

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn		-	-	-	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				641.324.261.074		723.655.091.074
Dự phòng giảm giá				(371.921.339.307)		(355.948.048.924)
GIÁ TRỊ THUẦN				269.402.921.767		367.707.042.150

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000		
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000		
TỔNG CỘNG			448.500.200.000			448.500.200.000		
Dự phòng giảm giá			(22.344.943.996)			(17.708.401.963)		
GIÁ TRỊ THUẬN			426.155.256.004			430.791.798.037		

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	8.667.795.225	8.667.795.225	5.494.106.040	5.494.106.040
- Công ty CP Đầu tư TM Xây dựng và dịch vụ Thiên Phú	952.666.400	952.666.400	7.496.662.200	7.496.662.200
- Công ty Cổ phần Vận tải và xây dựng Trung Tiến	3.541.883.490	3.541.883.490	7.635.524.264	7.635.524.264
- Công ty TNHH Xây dựng và cơ điện HPN	-	-	2.501.118.000	2.501.118.000
- Công ty Cổ phần BÐSHải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.523.326.473	13.523.326.473
- Công ty TNHH Môi trường công nghệ Công Thành	5.918.523.300	5.918.523.300	-	-
- Công ty TNHH Trọng Cường	4.370.439.033	4.370.439.033	5.692.832.511	5.692.832.511
- Phải trả đối tượng khác	55.588.409.234	55.588.409.234	48.784.755.485	48.784.755.485
TỔNG CỘNG	92.059.686.797	92.059.686.797	91.128.324.973	91.128.324.973

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị	6.094.175.690	196.232.491.700
Khách hàng đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	798.915.111	22.849.773.432
Các đối tượng khác	1.109.711.072	316.074.149
TỔNG CỘNG	8.002.801.873	219.398.339.281

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.934.128.141	127.920.266.241
Thuế giá trị gia tăng	-	69.093.714.396
Thuế thu nhập cá nhân	729.922.746	237.404.555
Các loại thuế khác	248.235.319	343.292.642
TỔNG CỘNG	2.912.286.206	197.594.677.834

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<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		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	76.124.531.726	115.395.303.075
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	56.873.788.355	54.648.275.825
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.250.743.371	60.747.027.250
Chi phí lãi vay phải trả	36.997.872.902	37.659.054.739
Chi phí phải trả bên liên quan	2.143.213.056	3.059.532.326
Các chi phí phải trả khác	2.212.269.001	80.410.100.440
TỔNG CỘNG	<u>117.477.886.685</u>	<u>236.523.990.580</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	5.561.389.023	5.758.673.012
Chi phí lãi vay phải trả (*)	815.415.936.437	805.567.717.259
TỔNG CỘNG	<u>820.977.325.460</u>	<u>811.326.390.271</u>

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

18. PHẢI TRẢ 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>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc	439.934.046.609	444.102.553.400
Bên liên quan	858.000.000	858.000.000
Khác	26.297.342.205	8.769.316.556
TỔNG CỘNG	<u>467.089.388.814</u>	<u>453.729.869.956</u>
Dài hạn		
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh	-	55.500.000.000
Các khoản đặt cọc khác	9.225.250.271	7.525.083.268
TỔNG CỘNG	<u>9.225.250.271</u>	<u>63.025.083.268</u>

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

19. 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>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	696.035.305.750	804.000.000.000
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	130.000.000.000	177.956.993.334
TỔNG CỘNG	826.035.305.750	981.956.993.334
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	160.159.137.294	505.672.404.690
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 19.1</i>)	220.400.340.180	291.025.946.208
Trái phiếu phát hành (<i>Thuyết minh số 19.2</i>)	805.861.885.377	862.118.545.452
TỔNG CỘNG	1.186.421.362.851	1.658.816.896.350

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>
				<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	219.534.936.089	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	52.865.404.091	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	86.935.305.750	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh- quy mô 22 ha.
TỔNG CỘNG			359.335.645.930	
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả			138.935.305.750	
Vay dài hạn			220.400.340.180	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 1- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	280	1.000.000.000	280.000.000.000 (4.387.478.260)	10,33%	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 Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2018-02	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,625 %	14 tháng 5 năm 2020	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-01	<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i> Trái phiếu doanh nghiệp <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	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
KBC Bond 2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	2.000.000	100.000	(296.212.119) 200.000.000.000	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	2.000.000	100.000	(5.666.666.667) 200.000.000.000	10,5%	05 tháng 01 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	2.000.000	100.000	(3.695.757.575) 200.000.000.000	10,5%	15 tháng 4 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
KBC Bond 2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	477.000	100.000	(5.295.454.546) 47.700.000.000 (642.000.000)	10,8%	06 tháng 06 năm 2021	Cổ phiếu của Công ty con
TỔNG CỘNG		11.048.280		1.362.961.885.377			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới	557.100.000.000
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn	827.700.000.000
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(21.838.114.623)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP

B09a-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.516.565.348.395	6.899.967.492.218
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	544.418.483.954	544.418.483.954
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.060.983.832.349	7.444.385.976.172
Năm này						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.060.983.832.349	7.444.385.976.172
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(469.760.189.000)	(469.760.189.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	37.559.416.312	37.559.416.312
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.628.783.059.661	7.012.185.203.484

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 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	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

21. DOANH THU

21.1 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	468.704.533.368	1.349.160.029.553
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	253.122.492.222	1.069.203.176.403
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.929.680	178.832.038.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.685.241.768	15.487.398.951
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải	102.202.756.018	85.637.416.199
Doanh thu khác	2.500.113.680	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	468.704.533.368	1.349.160.029.553
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên khác</i>	<i>468.704.533.368</i>	<i>1.349.160.029.553</i>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức nhận được	193.613.100.151	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	36.476.475	13.055.192.456
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	40.824.296.490	42.522.515.002
Lãi tiền gửi ngân hàng	582.148.566	981.641.608
Lãi cho vay	12.119.570.153	194.394.595.014
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	132.688.600	-
TỔNG CỘNG	247.308.280.435	250.953.944.080

22. 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	175.708.640.534	317.857.960.827
Giá vốn bán nhà xưởng	31.610.662.759	77.595.021.709
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	6.172.901.187	7.521.110.364
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	65.268.939.661	38.226.154.582
TỔNG CỘNG	278.761.144.141	441.200.247.482

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	197.618.873.853	205.096.743.650
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	20.690.998.436	(1.288.306.413)
Chi phí tài chính khác	20.792.259.514	14.856.743.567
TỔNG CỘNG	<u>239.102.131.803</u>	<u>218.665.180.804</u>

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	1.448.113.437	1.440.043.026
Khác	1.448.113.437	1.440.043.026
Chi phí khác	19.716.910.431	26.666.350.841
Khác	19.716.910.431	26.666.350.841
TỔNG CỘNG	<u>(18.268.796.994)</u>	<u>(25.226.307.815)</u>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.712.254.189	5.151.877.260
Chi phí nhân viên quản lý	42.080.604.410	37.573.875.873
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.002.797.113	30.139.543.852
Khác	9.352.538.709	14.304.233.085
TỔNG CỘNG	<u>84.148.194.421</u>	<u>87.169.530.070</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	47.267.297.625	125.413.599.774
Chi phí nhân viên bán hàng	3.317.314.000	2.122.288.000
Chi phí khác	-	7.915.220.992
TỔNG CỘNG	<u>50.584.611.625</u>	<u>135.451.108.766</u>

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.420.759.506	148.815.355.741
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.240.999)	(832.240.999)
TỔNG CỘNG	7.588.518.507	147.983.114.742

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.147.934.819	692.401.598.696
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	151.898.000.349	58.462.126.483
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	4.161.204.996	4.161.204.996
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Khác	193.613.100.151	11.017.469.243
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	7.594.040.013	744.007.460.932
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận trước thuế của năm hiện hành	37.942.592.533	739.915.573.711
Lỗ trước thuế của năm hiện hành (chi nhánh Hồ Chí Minh)	(14.067.108)	(69.317.775)
Lỗ trước thuế khác	(34.495.690.408)	
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	4.161.204.996	4.161.204.996
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	42.103.797.529	744.076.778.707
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	8.420.759.506	148.815.355.741
Điều chỉnh Thuế TNDN phải nộp các năm trước	-	13.979.942.077
Thuế TNDN phải trả đầu năm	127.920.266.241	115.166.364.182
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(134.406.897.606)	(150.041.395.759)
Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối năm	1.934.128.141	127.920.266.241

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	36.465.989.320	37.298.230.319	832.240.999	832.240.999
	<u>36.465.989.320</u>	<u>37.298.230.319</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			<u>832.240.999</u>	<u>832.240.999</u>

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 34.509.757.516 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 144.718.264 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Góp vốn	2.630.000.000.000	-
	Lãi cho vay trong kỳ	4.185.377.688	136.642.956.875
Công ty TNHH Một thành viên kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Góp vốn	-	1.140.000.000
Công ty TNHH 1 thành viên đầu tư NGD		-	100.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Góp vốn	600.000.000.000	-
	Cho vay	4.000.000.000	-
	Lãi phát sinh	19.726.028	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Góp vốn	3.740.000.000	-

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Nhận hỗ trợ vốn	100.000.000.000	-
	Lãi phát sinh	1.233.333.333	-
Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc	Vay	50.000.000.000	-
	Lãi vay và đã trả	205.479.452	-
	Cho vay	62.713.100.151	-
	Lãi cho vay và đã thu	206.180.055	-
	Nhận cổ tức	62.713.100.151	-
Công ty Cổ phần KCNSài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay trong kỳ	11.372.265.621	2.935.568.901
	Thu tiền cho thuê xe	-	3.700.000.000
	Trả nợ gốc	202.400.547.946	-
	Trả lãi vay	6.115.890.410	-
	Thu tiền hợp đồng	200.000.000.000	-
	Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	6.616.438.356	-
	Nhập lãi vay vào gốc	4.662.811.654	32.649.321.467
Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi vay trong kỳ	9.394.179.960	-
	Công ty cho vay	131.139.612.162	10.000.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	131.139.612.162	-
	Chuyển tiền cho chi nhánh công ty tại HCM	-	858.000.000
	Chuyển tiền hợp đồng	150.000.000.000	-
	Nhận tiền vay	243.970.710.252	-
	Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	15.209.397.260	-
	Trả lãi vay	12.697.380.408	-
	Trả nợ gốc	457.372.404.690	-
	Thu tiền hợp đồng	531.000.000.000	-
	Lãi cho vay, thu lãi cho vay	5.689.677.586	4.674.276.808
Nhận cổ tức	130.900.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Thu hồi khoản góp vốn bằng bù trừ công nợ	82.330.830.000	-
	Trả nợ vay bằng bù trừ công nợ	82.330.830.000	-

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Tràng Cát	Cho vay	-	1.901.132.633.533
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc Đà Nẵng	Cho vay	4.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		4.000.000.000	1.901.132.633.533
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay	-	2.284.449.599
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay	909.879.723	775.082.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay	1.233.333.333	-
TỔNG CỘNG		2.143.213.056	3.059.532.326
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	30.000.000.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo		100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Vay ngắn hạn	-	65.626.163.334
TỔNG CỘNG		130.000.000.000	177.956.993.334
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Vay dài hạn	92.270.710.252	305.672.404.690
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Vay dài hạn	67.888.427.042	200.000.000.000
TỔNG CỘNG		160.159.137.294	505.672.404.690

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng Giám đốc	6.525.499.000	5.557.099.000
Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	<u>5.080.124.000</u>	<u>4.369.724.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.605.623.000</u>	<u>9.926.823.000</u>

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước:

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất 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.

Từ năm 2003 đến năm 2017, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² và 2.234.012,9 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 30 tháng 9 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.

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

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

28.2 Các tranh chấp

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

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

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

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

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2019

Lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2019 là 97,64 tỷ đồng, tương ứng giảm 30% so với lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2018 (lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2018 là 127,8 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do giảm doanh thu bán hàng (chưa ghi nhận doanh thu bất động sản đô thị Phúc Ninh).

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2020