

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 61

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60774739/21041563-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.912.174.569.312	14.862.290.720.411
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	652.005.005.791	224.080.823.490
111	1. Tiền		550.470.450.445	219.037.572.851
112	2. Các khoản tương đương tiền		101.534.555.346	5.043.250.639
120	II. 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 chứng khoán kinh doanh	5	(6.616.365.769)	(6.535.199.749)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.000.000.000	2.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.493.191.454.059	5.842.379.074.106
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.353.873.386.238	1.767.072.395.482
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.442.883.530.085	2.081.854.507.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	391.712.488.097	180.662.930.631
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.312.056.030.289	1.820.123.220.700
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	7.547.758.770.653	8.592.831.569.175
141	1. Hàng tồn kho		7.547.758.770.653	8.592.831.569.175
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		216.345.243.209	200.043.992.020
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	77.403.089.347	58.851.780.787
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	136.394.905.445	54.195.425.437
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	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: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.520.815.233.389	2.047.441.497.367
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		127.852.712.252	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	126.852.712.252	600.269.000.000
220	II. Tài sản cố định		253.726.902.238	157.072.716.796
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	253.543.017.869	156.823.493.258
222	Nguyên giá		485.477.345.872	353.091.930.379
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(231.934.328.003)	(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		822.034.811.714	194.108.847.448
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	822.034.811.714	194.108.847.448
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	861.080.542.019	947.733.067.355
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	434.925.286.015	516.941.269.318
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(22.344.943.996)	(17.708.401.963)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		23.401.643.243	13.396.715.897
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	23.401.643.243	13.396.715.897
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.432.989.802.701	16.909.732.217.778

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.051.858.701.629	7.072.374.423.221
310	I. Nợ ngắn hạn		4.067.458.297.616	3.932.877.663.286
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	370.592.050.524	226.117.852.340
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	414.280.990.286	447.181.815.119
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	129.306.628.591	301.989.007.085
314	4. Phải trả người lao động		215.919.868	17.270.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.634.889.249.478	1.244.817.157.545
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.718.340.907	2.908.239.931
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	702.391.584.903	498.434.960.926
320	8. Vay ngắn hạn	19	804.035.305.750	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		1.984.400.404.013	3.139.496.759.935
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	909.879.723	1.051.174.838.754
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.791.738.286	4.919.362.408
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	35.126.202.093	135.158.057.007
338	4. Vay dài hạn	19	1.121.897.918.268	1.282.864.916.172
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	820.722.697.681	664.427.617.632
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.381.131.101.072	9.837.357.794.557
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.381.131.101.072	9.837.357.794.557
411	1. Vốn cổ phần	20.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	4.099.263.633.258	3.650.661.947.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.180.901.758.305	2.904.506.892.048
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		918.361.874.953	746.155.055.257
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	897.934.323.991	802.762.703.429
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.432.989.802.701	16.909.732.217.778

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.363.156.822.246)	(1.022.343.984.750)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.846.749.207.911	1.468.834.893.771
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	79.931.901.053	91.568.246.480
22	7. Chi phí tài chính	24	(222.620.542.221)	(193.894.216.853)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(195.685.878.594)	(200.751.707.293)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	420.531.832	13.853.555.230
25	9. Chi phí bán hàng	25	(141.910.414.455)	(142.014.567.928)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(171.879.898.648)	(164.858.434.955)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.390.690.785.472	1.073.489.475.745
31	12. Thu nhập khác		8.431.503.757	3.372.202.651
32	13. Chi phí khác		(34.947.379.751)	(29.634.276.464)
40	14. Lỗ khác		(26.515.875.994)	(26.262.073.813)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.364.174.909.478	1.047.227.401.932
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(167.120.965.198)	(193.422.721.494)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(156.295.080.051)	(44.898.206.944)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.040.758.864.229	808.906.473.494
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		918.361.874.953	746.155.055.257
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		122.396.989.276	62.751.418.237
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.955	1.588
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.955	1.588

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.364.174.909.478	1.047.227.401.932
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	11,12	53.169.260.174	39.457.088.131
03	Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng		4.717.708.053	(21.952.306.313)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(79.048.576.222)	(91.546.563.432)
06	Chi phí lãi vay	24	195.685.878.594	200.751.707.293
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.538.699.180.077	1.173.937.327.611
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		91.951.948.997	(949.635.634.140)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.045.072.798.522	(270.206.770.671)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(646.068.358.097)	605.558.766.081
12	Tăng chi phí trả trước		(28.556.235.907)	(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	16	(179.982.853.335)	(204.735.338.191)
16	Tiền thu khác cho 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		1.539.147.460.634	129.660.296.998
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(275.109.496.555)	(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 hồi 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		374.174.889.081	6.780.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.623.194.668	9.372.322.513
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(74.660.970.272)	(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: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.139.988.384.144	911.900.329.277
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.721.560.467.364)	(1.157.584.310.677)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(454.990.224.841)	(9.656.028.235)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.036.562.308.061)	(255.340.009.635)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		427.924.182.301	(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	652.005.005.791	224.080.823.490

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 500 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 473).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có công ty 11 công ty con sau (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6 công ty):

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) ^(*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp 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 MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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 VỀ CÔNG TY (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>
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hoà 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 (i)	51	51	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (ii)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (iii)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (iv)	100	86,54	531E khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

- (*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Công ty và các công ty con trong các công ty con này.
- (i) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108647177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019.
- (ii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26 tháng 4 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc.
- (iii) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.
- (iv) Công ty này được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101916545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 5 năm 2019. Công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VND”).

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 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 sau thuế chưa phân phối.

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 bất động sản đến điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với 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 kỳ kế toán năm.

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

3.3 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 kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm	3 - 5 năm

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

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)

3.7 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 hao mòn 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	10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 - 45 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 báo cáo 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 được thực hiện 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.

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 (từ 1 đến 3 năm).

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)

3.10 *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, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua 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. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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 phân bổ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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.

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)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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 kế toán của Tập đoàn (VND) 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi tập đoàn 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

Tập đoàn 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 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 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.

Doanh thu chuyển nhượng dự án

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo 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 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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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)

3.20 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 (sau khi đã điều chỉnh cho lãi vay trái phiếu chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

3.21 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 Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã 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.

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	10.339.830.889	13.110.049.337
Tiền gửi ngân hàng	540.130.619.556	205.927.523.514
Các khoản tương đương tiền (*)	101.534.555.346	5.043.250.639
TỔNG CỘNG	652.005.005.791	224.080.823.490

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,2%/năm (năm 2018: 4,3% đến 5,2%/năm).

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh - Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	874.095.600	(6.616.365.769)	7.490.461.369	955.261.620	(6.535.199.749)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	9.490.461.369	2.874.095.600	(6.616.365.769)	9.490.461.369	2.955.261.620	(6.535.199.749)

(*) 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.

(**) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản tiền gửi tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với lãi suất 6%/năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2020.

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

6.1 Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Dương (i)	339.890.912.453	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	182.291.134.480	182.586.139.245
- Công ty TNHH BW Sài Gòn (iii)	108.926.558.674	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (iv)	104.130.000.000	104.130.000.000
- Công ty TNHH Công nghệ Chính xác Fuyou (v)	99.229.820.992	-
- Công ty TNHH Đầu tư Golden Star Việt Nam (v)	71.034.658.182	120.269.112.727
- Công ty TNHH Goertek Vina (v)	232.671.979	581.350.024.989
- Các khoản phải thu khách hàng khác (v)	448.137.629.478	778.737.118.521
TỔNG CỘNG	1.353.873.386.238	1.767.072.395.482
Dự phòng phải thu khó đòi	6.833.980.650	6.833.980.650

(i) Đây là khoản phải thu từ chuyển nhượng một phần dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”;

(ii) Đây là các khoản phải thu ngắn hạn liên quan đến doanh thu bán nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Quang Châu;

(iii) Đây là khoản phải thu về cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung;

(iv) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh; và

(v) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất, cơ sở hạ tầng dài hạn, các dự án bất động sản và tiền sử dụng dịch vụ (nước sạch, xử lý nước thải, ...) tại các Khu công nghiệp 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

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

6.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.701.303.643.620	1.343.475.990.105
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	558.746.344.640	554.274.094.604
- Trung tâm Phát triển Quý đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	128.592.971.992	128.142.971.992
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi (iii)	26.640.576.584	30.652.661.421
- Các khoản trả trước cho người bán khác	27.599.993.249	25.308.789.821
TỔNG CỘNG	<u>2.442.883.530.085</u>	<u>2.081.854.507.943</u>

- (i) Đây là các khoản trả trước cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn;
- (ii) Đây là khoản trả trước để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án đang thực hiện của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang; và
- (iii) Đây là khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc.

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

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

6.4 Nợ xấu

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

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	184.100.000.000	134.100.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (ii)	50.000.000.000	300.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng (iii)	12.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	31.386.943.534
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	-	300.000.000
- Phải thu các công ty khác	7.883.300.000	2.583.300.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>137.229.188.097</u>	<u>11.492.687.097</u>
TỔNG CỘNG	<u>391.712.488.097</u>	<u>180.662.930.631</u>
Dài hạn		
- Ban Quản lý Dự án Xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.000.000.000</u>	<u>700.000.000</u>

- (i) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 10,5% - 12%/năm, đáo hạn vào tháng 3 và tháng 11 năm 2020;
- (ii) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 8%/năm, đáo hạn vào 17 tháng 4 năm 2020; và
- (iii) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không lãi suất, đáo hạn vào 26 tháng 7 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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	233.506.720.919	-	638.720.513.305	-
Ứng trước cho PVCombank liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án đầu tư	223.040.284.000	-	216.840.284.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-Ba (iii)	43.577.296.000	-	43.577.296.000	-
Tạm ứng cho nhân viên Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	61.497.488.727	-	56.588.207.482	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (iv)	26.066.843.836	-	-	-
Phải thu tiền đặt cọc (v)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu khác	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	67.319.793.213	-	47.586.758.210	-
	41.756.475.190	-	201.519.033.299	-
TỔNG CỘNG	1.312.056.030.289	-	1.820.123.220.700	-
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (vi)	126.035.136.906	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (vii)	500.000.000	-	600.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	317.575.346	-	269.000.000	-
TỔNG CỘNG	126.852.712.252	-	600.269.000.000	-

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các thủ tục về chuyển nhượng cổ phần này vẫn chưa được hoàn thành;
- (ii) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015;
- (iii) Bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kum-Ba liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ;
- (iv) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ;
- (v) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước MTV TT & PT Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại xã Minh Khai, huyện Từ Liêm, Hà Nội;
- (vi) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm 8%/năm từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015; ; và

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(vii) Trong năm 2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng, công ty con của Công ty, đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại số 84, Hùng Vương, thành phố Đà Nẵng từ Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (“Địa ốc Viễn Đông”), và đã ký thỏa thuận ba bên với Công ty và Địa ốc Viễn Đông về việc cần trừ một phần giá trị chuyển nhượng với khoản góp vốn của Công ty vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Địa ốc Viễn Đông với số tiền là 599,5 tỷ VND.

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	3.508.914.491.576	-	3.505.529.857.431	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	1.657.888.780.919	-	2.377.277.112.343	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	985.923.800.098	-	859.600.850.430	-
Dự án Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	538.467.763.233	-	476.157.929.228	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	457.741.605.095	-	359.201.707.741	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	342.779.745.623	-	685.721.457.549	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	16.160.870.321	-	130.182.980.040	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1 (iii)	12.165.328.852	-	7.255.853.913	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 3	2.016.023.459	-	-	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.640.142.933	-	120.435.014.799	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	-	-	57.860.916.072	-
Hàng hóa biếu tặng	10.913.011.266	-	316.235.334	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	13.291.654.295	-
TỔNG CỘNG	7.547.758.770.653	-	8.592.831.569.175	-

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Tập đoàn phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

(i) Theo Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát (“Dự án Trảng Cát”) với diện tích khu đô thị và dịch vụ được phê duyệt là 584,91 ha, đồng thời phê duyệt Công ty là chủ đầu tư của dự án này. Theo đó, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (“Công ty Trảng Cát”) để trực tiếp thực hiện, quản lý và kinh doanh dự án này. Vào ngày 8 tháng 10 năm 2012, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng cũng đã ra Quyết định số 1679/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để giao cho Công ty Trảng Cát để thực hiện Dự án Trảng Cát tại phường Trảng Cát, quận Hải An, với tổng diện tích được giao là 581,93 ha.

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 (tiếp theo)

Cũng liên quan đến Dự án Trảng Cát, theo Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty Trảng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVCombank”). Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp các tài sản bao gồm:

- ▶ Dự án Trảng Cát;
- ▶ Các quyền tài sản và lợi ích kinh tế phát sinh từ Quyết định giao đất và các văn bản/văn kiện có liên quan, giá trị đầu tư gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc Dự án Trảng Cát;
- ▶ Tất cả các quyền tài sản, quyền và lợi ích kinh tế khác phát sinh từ Dự án Trảng Cát; và
- ▶ Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Trảng Cát.

với Ngân hàng PVCombank để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Tập đoàn và các bên liên quan của Tập đoàn. Trong đó, các nghĩa vụ được đảm bảo bao gồm:

- ▶ nghĩa vụ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn - Bình Thuận (“Công ty Sài Gòn - Bình Thuận”) phát sinh từ việc mua lại danh mục đầu tư của Ngân hàng PVCombank theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 1 tháng 8 năm 2012 giữa Ngân hàng và Công ty Sài Gòn - Bình Thuận;
- ▶ các khoản vay, ủy thác đầu tư và số dư trái phiếu giữa Tập đoàn, công ty liên kết (bao gồm Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - SGT) với Ngân hàng PVCombank với tổng giá trị là 2.429 tỷ VND; và
- ▶ các khoản vay, ủy thác đầu tư và số dư trái phiếu của một số công ty khác (bao gồm Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư SGI, Công ty Cổ phần Chứng khoán NAVI và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á) với Ngân hàng PVCombank với tổng giá trị là 1.095 tỷ VND.

(ii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung bao gồm giá trị hợp lý của phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc đã được đánh giá lại cho mục đích hợp nhất kinh doanh tại ngày Tập đoàn mua và nắm quyền kiểm soát công ty con này.

(iii) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1 bao gồm giá trị hợp lý của phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Trảng Duệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng đã được đánh giá lại cho mục đích hợp nhất kinh doanh tại ngày Tập đoàn mua và nắm quyền kiểm soát công ty con này.

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 23.4 tỷ VND (năm 2018: 70 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của 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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	65.533.928.277	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.869.161.070	31.223.440
TỔNG CỘNG	<u>77.403.089.347</u>	<u>58.851.780.787</u>
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	10.253.332.425	-
Phí tư vấn pháp lý	7.770.000.000	5.540.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.378.310.818	7.856.715.896
TỔNG CỘNG	<u>23.401.643.243</u>	<u>13.396.715.896</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-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

	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:						
Số đầu năm	235.669.420.095	35.591.154.909	66.573.495.768	14.081.750.517	1.176.109.090	353.091.930.379
- Tăng trong năm	89.830.528.982	28.529.396.784	1.741.809.091	12.283.680.636	-	132.385.415.493
Số cuối năm	325.499.949.077	64.120.551.693	68.315.304.859	26.365.431.153	1.176.109.090	485.477.345.872
Trong đó:						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	31.873.974.926	5.534.459.665	15.477.140.786	6.337.540.580	1.141.609.090	60.364.725.047
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	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	22.853.950.157	4.044.749.370	6.596.182.440	2.122.883.915	48.125.000	35.665.890.882
Số cuối năm	152.313.151.031	30.686.096.412	38.315.643.127	9.477.828.343	1.141.609.090	231.934.328.003
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	106.210.219.221	8.949.807.867	34.854.035.081	6.726.806.089	82.625.000	156.823.493.258
Số cuối năm	173.186.798.046	33.434.455.281	29.999.661.732	16.887.602.810	34.500.000	253.543.017.869

Đơn vị tính: VND

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	173.618.450.871
- Tăng trong năm	360.083.342.425
- Giảm trong năm	<u>(57.262.335.136)</u>
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	<u>(13.136.494.886)</u>
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>

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

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án tại 84A Hùng Vương, Đà Nẵng (i)	698.395.630.720	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
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
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	-	47.139.529.090
Nhà xưởng Khu công nghiệp Trảng Duệ	-	29.540.283.635
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>8.463.128.091</u>	<u>3.240.876.365</u>
TỔNG CỘNG	<u>822.034.811.714</u>	<u>194.108.847.448</u>

- (i) Đây chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với diện tích 11.170,60 m² được chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh số	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	434.925.286.015	516.941.269.318
Đầu tư dài hạn khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		<u>(22.344.943.996)</u>	<u>(17.708.401.963)</u>
TỔNG CỘNG		<u>861.080.542.019</u>	<u>947.733.067.355</u>

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm			Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ góp vốn	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	226.820.001.888	21,48%	15.896.923	224.861.575.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	202.611.216.505	28,14%	9.849.000	203.850.278.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	-	-	-	27,44%	8.233.083	82.436.515.135
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	<u>5.494.067.622</u>	34%	1.077.528	<u>5.792.900.828</u>
TỔNG CỘNG				<u>434.925.286.015</u>			<u>516.941.269.318</u>

(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 VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên - Huế cấp ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ ba ngày 30 tháng 5 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 350 tỷ 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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301213033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-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

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

14.1 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 Công nghệ 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 Scanviwood	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	1.958.426.727	(1.239.061.689)	-	(298.833.206)	420.531.832
- Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	(105.685.135)	-	(105.685.135)
Số cuối năm	(36.444.932.800)	(8.015.783.495)	-	(1.710.532.378)	(46.171.248.673)
Lợi thế thương mại đã phân bổ:					
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	226.820.001.888	202.611.216.505	-	5.494.067.622	434.925.286.015

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

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

14.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Kumba	24.197.260.274	24.197.260.274	24.197.260.274	24.197.260.274
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	20.188.189.332	20.188.189.332	5.494.106.040	5.494.106.040
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Mai Tuấn Anh	18.857.306.900	18.857.306.900	11.618.947.600	11.618.947.600
- Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	16.005.014.945	16.005.014.945	13.896.411.000	13.896.411.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.523.326.473	13.523.326.473
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	-	22.197.890.000	22.197.890.000
- Công ty TNHH BlueScope Buildings Việt Nam	-	-	7.335.599.999	7.335.599.999
- Các nhà cung cấp khác	<u>278.324.308.958</u>	<u>278.324.308.958</u>	<u>127.854.310.954</u>	<u>127.854.310.954</u>
TỔNG CỘNG	<u>370.592.050.524</u>	<u>370.592.050.524</u>	<u>226.117.852.340</u>	<u>226.117.852.340</u>

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước tiền thuê đất tại khu Công nghiệp Tân Phú Trung	200.347.165.104	96.449.599.019
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	75.331.990.080	57.394.622.400
Khách hàng ứng trước tiền thuê đất khu Tràng Duệ	20.944.482.236	61.624.603.637
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ	74.428.093.405	-
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất dự án nhà ở thu nhập thấp	-	196.232.491.700
Các đối tượng khác	<u>43.229.259.461</u>	<u>35.480.498.363</u>
TỔNG CỘNG	<u>414.280.990.286</u>	<u>447.181.815.119</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Đơn vị tính: VND
				Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	87.518.096.545	102.721.703.173	(168.258.416.997)	21.981.382.721
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27</i>)	194.021.522.426	172.267.830.794	(266.961.704.079)	99.327.649.141
Thuế thu nhập cá nhân	640.413.536	23.802.519.906	(22.223.911.364)	2.219.022.078
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	19.808.974.578	2.474.426.482	(16.504.826.409)	5.778.574.651
TỔNG CỘNG	301.989.007.085	301.266.480.355	(473.948.858.849)	129.306.628.591
		Số phải thu trong năm/nộp trong năm	Số đã thu/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	86.978.850.743	-	(86.978.850.744)	-
Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	54.195.425.437	181.431.313.607	(99.231.833.599)	136.394.905.445
Thuế khác	17.935.053	3.280.758.788	(751.445.423)	2.547.248.417
TỔNG CỘNG	141.192.211.233	184.712.072.395	(186.962.129.766)	138.942.153.862

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	481.392.813.069	986.494.828.986
- Khu công nghiệp Quang Châu	196.930.164.600	368.404.589.673
- Khu công nghiệp Tân Phú Trung	128.150.308.354	337.790.756.801
- Khu công nghiệp Trảng Duệ	49.817.566.787	164.904.179.437
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.250.743.371	60.747.027.250
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	56.504.290.047	54.648.275.825
- Khu đô thị Phúc Ninh	4.116.772.240	-
- Khu đô thị Trảng Duệ	26.622.967.670	-
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.113.638.659.265	163.987.988.834
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.499.564.263	78.364.021.440
Các chi phí phải trả khác	4.124.879.548	15.195.235.558
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.233.333.333	775.082.727
TỔNG CỘNG	1.634.889.249.478	1.244.817.157.545
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	909.879.723	1.051.174.838.754
TỔNG CỘNG	909.879.723	1.051.174.838.754

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank"). PVCombank đã có phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời hạn trả lãi trái phiếu cho Tập đoàn, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Thuyết minh số 19.2).

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại khu Phúc Ninh (i)	439.934.046.609	444.102.553.400
Đặt cọc ngắn hạn khác (ii)	111.063.031.650	-
Công ty Cổ phần phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tây Ninh	45.500.000.000	-
Phải trả cổ tức	41.995.332.873	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	14.710.026.993	11.948.989.816
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	20.120.313.022	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	29.068.833.756	42.383.417.710
TỔNG CỘNG	702.391.584.903	498.434.960.926
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex	-	55.500.000.000
Đặt cọc khác (ii)	28.774.099.409	65.065.727.944
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	6.352.102.684	14.592.329.063
TỔNG CỘNG	35.126.202.093	135.158.057.007

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

(ii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc dài hạn thuê đất và cơ sở hạ tầng tại các dự án Khu công nghiệp của Tập đoàn.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-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

19. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay dài hạn và trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1 và Thuyết minh số 19.2)	1.016.039.792.014	1.016.039.792.014	870.935.305.750	(1.190.939.792.014)	696.035.305.750	696.035.305.750		
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	152.330.830.000	152.330.830.000	100.000.000.000	(144.330.830.000)	108.000.000.000	108.000.000.000		
Vay đối tượng khác	35.935.378.567	35.935.378.567	60.000.000.000	(95.935.378.567)	-	-		
	1.204.306.000.581	1.204.306.000.581	1.030.935.305.750	(1.431.206.000.581)	804.035.305.750	804.035.305.750		
Vay dài hạn								
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	420.746.370.720	420.746.370.720	242.579.434.704	(403.225.151.100)	260.100.654.324	260.100.654.324		
Trái phiếu (Thuyết minh số 19.2)	862.118.545.452	862.118.545.452	768.850.229.027	(825.106.889.102)	805.861.885.377	805.861.885.377		
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000		
Vay đối tượng khác (*)	-	-	25.935.378.567	-	25.935.378.567	25.935.378.567		
	1.282.864.916.172	1.282.864.916.172	1.067.365.042.298	(1.228.332.040.202)	1.121.897.918.268	1.121.897.918.268		

(*) Bao gồm các khoản vay tín chấp và không chịu lãi suất từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn và Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bắc Ninh	86.935.305.750	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018, lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2018	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 - phân khu có quy mô 22 ha.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	39.700.314.144	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Giá trị định giá phần diện tích đất thương phẩm chưa cho thuê theo biên bản định giá số 217.07/2019/BBĐGL được lập ngày 10 tháng 10 năm 2019 giá trị tài sản là 84.866.000.000 VND.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	219.534.936.090	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 29 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	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 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	52.865.404.090	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 11 năm 2022, trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 25 tháng 8 năm 2017	Giá trị còn lại các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 83,8 ha.	

TỔNG CỘNG

399.035.960.074

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

138.935.305.750

Vay dài hạn

260.100.654.324

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

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

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	280	1.000.000.000	280.000.000.000	10,33%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng.
KBC Bond2018 -02	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,6%	14 tháng 5 năm 2020	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
KBCbond2019-01	Trái phiếu doanh nghiệp	571.000	100.000	57.100.000.000	10%	29 tháng 1 năm 2020	1.309.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng do KBC nắm giữ và 726.000 cổ phiếu của SBG do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng nắm giữ
KBCBond2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	15 tháng 4 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của KBC
KBC Bond 2019 -03	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	05 tháng 1 năm 2021	700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng
KBCbond2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	28 tháng 6 năm 2021	800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng
KBCBond2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp	477.000	100.000	47.700.000.000	10,8%	06 tháng 6 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng

Chi phí phát hành trái phiếu

(21.838.114.623)

TỔNG CỘNG

11.048.280

1.362.961.885.377

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

557.100.000.000

Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn

827.700.000.000

Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu

(21.838.114.623)

thanh toán trong dài hạn

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu 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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	746.155.055.257	62.751.418.237	808.906.473.494
- Cổ tức chi trả	-	-	-	-	-	(9.656.028.236)	(9.656.028.236)
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
Năm nay							
Số đầu 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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	918.361.874.953	122.396.989.276	1.040.758.864.229
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(469.760.189.000)	(27.225.368.714)	(496.985.557.714)
Số cuối năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.099.263.633.258	897.934.323.991	10.381.131.101.072

(*) Việc chia cổ tức được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 2706/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2019 và Nghị quyết số 2809/2019/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 9 năm 2019.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
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	-

20.3 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức cho năm 2018:	469.760.189.000	-
Cổ tức đã trả trong năm		
Cổ tức cho năm 2018:	444.314.856.050	-

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	444.314.856.050	-

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.5 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
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 VND/cổ phiếu (2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

21. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	802.762.703.429	749.667.313.428
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	122.396.989.276	62.751.418.237
Cổ tức chi trả	(27.225.368.714)	(9.656.028.236)
Số cuối năm	897.934.323.991	802.762.703.429

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. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	2.288.394.189.661	2.018.386.888.972
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (**)	540.253.510.716	93.173.385.733
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải	223.982.408.442	163.821.817.906
Doanh thu bán nhà xưởng	100.193.929.680	178.832.038.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	48.170.136.496	36.964.747.910
Doanh thu khác	8.911.855.162	-
Doanh thu thuần	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	3.209.906.030.157	2.491.178.878.521
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

(*) Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bán giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.209.906.030.157	999.962.463.049
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	2.288.394.189.661	55.227.977.806
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.363.156.822.246)	(312.801.280.559)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.846.749.207.911	687.161.182.490

(**) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản chủ yếu đến từ doanh thu chuyển nhượng một phần dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”. Đây là Dự án xây dựng đầu tư được Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hải Phòng phê duyệt theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2015 về việc chấp thuận đầu tư Dự án khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ (quy mô 42,08 ha) và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp Giấy Chứng Nhận Đầu tư số 4767463173 ngày 20 tháng 10 năm 2015 cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng. Căn cứ vào Quyết định của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty đóng vai trò chủ đầu tư cấp I và có trách nhiệm xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: san nền, tạo mặt bằng xây dựng, hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mặt, hệ thống thoát và xử lý nước thải ... và chủ đầu tư cấp II sẽ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội gồm: công trình công cộng đa năng khu ở (chợ, nhà văn hóa...), trường mầm non, nhà trẻ, trường tiểu học, trạm y tế... và các công trình kiến trúc khác.

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. DOANH THU (tiếp theo)

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Cũng trong Quyết định trên, UBND thành phố Hải Phòng chấp thuận việc chủ đầu tư Cấp I sau khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ khu đất được phép chuyển giao cho chủ đầu tư cấp II thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội nhà ở và các công trình kiến trúc khác. Ngày 30 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 01/TMDV/SHP-AD với chủ đầu tư cấp II là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Dương để chuyển nhượng một phần Dự án tương ứng với diện tích đất là 24.845 m², tổng giá trị hợp đồng (bao gồm cả thuế VAT) là 489 tỷ VND.

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 và lãi từ cho vay	38.187.803.257	35.967.334.496
Lãi chênh lệch tỷ giá	883.324.831	21.683.048
Doanh thu hoạt động tài chính khác	36.476.475	13.056.713.934
TỔNG CỘNG	<u>79.931.901.053</u>	<u>91.568.246.480</u>

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	1.074.791.528.600	795.075.873.614
Giá vốn nhà xưởng đã bán	34.702.809.895	78.438.375.894
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	13.180.171.869	12.048.779.501
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	113.273.436.721	45.116.512.748
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	127.208.875.161	91.664.442.993
TỔNG CỘNG	<u>1.363.156.822.246</u>	<u>1.022.343.984.750</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	195.685.878.594	200.751.707.293
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	4.636.542.033	(21.952.306.313)
Chi phí tài chính khác	22.298.121.594	15.094.815.873
TỔNG CỘNG	<u>222.620.542.221</u>	<u>193.894.216.853</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

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	127.603.646.911	128.510.332.025
Chi phí nhân viên bán hàng	3.317.314.000	2.122.288.000
Khác	10.989.453.544	11.381.947.903
TỔNG CỘNG	141.910.414.455	142.014.567.928
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.334.100.773	7.917.389.196
Chi phí nhân viên quản lý	98.901.264.299	85.992.134.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.492.549.654	41.893.836.671
Khác	24.151.983.922	29.055.074.464
TỔNG CỘNG	171.879.898.648	164.858.434.955

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	759.936.040.083	1.335.985.966.363
Chi phí nhân công	104.230.642.486	87.341.482.424
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.169.260.174	39.457.088.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.560.197.246	170.250.105.352
Chi phí khác	40.337.448.064	45.306.503.122
TỔNG CỘNG	1.160.233.588.053	1.678.341.145.392

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

27. 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 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 9 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 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 4 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%.
- ▶ 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 4 năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 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 2015 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 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.

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	167.120.965.198	193.422.721.494
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	156.295.080.051	44.898.206.944
TỔNG CỘNG	<u>323.416.045.249</u>	<u>238.320.928.438</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.364.174.909.478	1.047.227.401.932
Thuế TNDN theo các thuế suất áp dụng cho Công ty	266.883.143.152	224.185.296.453
<i>Trong đó:</i>		
Thuế suất ưu đãi của hoạt động cho thuê đất	7.965.934.020	6.074.514.467
Thuế suất 20% của các hoạt động khác	258.917.209.132	218.110.781.986
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh tăng thuế TNDN cho các năm từ 2015-2017 và theo biên bản quyết toán thuế đến hết năm 2017	-	10.950.515.743
Chi phí không được khấu trừ thuế	23.735.358.453	-
Lãi vay vượt quá 20% EBITDA theo NĐ 20/2017/NĐ-CP	27.451.244.982	3.126.688.371
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	5.346.298.662	13.863.553
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Loại thu nhập đã tính thuế năm trước của khoản hoàn nhập dự phòng tài chính	-	(2.191.920.515)
Giảm khác	-	(11.573.333)
Chi phí thuế TNDN	<u>323.416.045.249</u>	<u>238.320.928.438</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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ kế toán năm.

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</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 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	178.311.780.394	203.154.284.559	(24.842.504.165)	(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	457.334.950	457.334.951	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế từ việc cho thuê đất tại các khu công nghiệp theo thời gian	641.953.582.337	460.815.998.122	181.137.584.216	60.095.337.290
	<u>820.722.697.681</u>	<u>664.427.617.632</u>		
<i>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>			<u>156.295.080.051</u>	<u>44.898.206.944</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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 49.652.835.849 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 17.273.262.104 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2019	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
2014	2019	(i)	89.268.404.637	(7.353.480.794)	(79.913.253.003)	2.001.670.840
2015	2020	(i)	71.200.307.244	-	(68.847.932.661)	2.352.374.583
2016	2021	(i)	3.008.882.395	-	-	3.008.882.395
2017	2022	(i)	4.433.878.613	-	-	4.433.878.613
2018	2023	(i)	5.476.455.673	-	-	5.476.455.673
2019	2024	(ii)	32.379.573.745	-	-	32.379.573.745
TỔNG CỘNG			205.767.502.307	(7.353.480.794)	(148.761.185.664)	49.652.835.849

(i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty đã được quyết toán thuế và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty và công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết
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 Scanviwood	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
6	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel	Bên liên quan khác
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác
9	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
10	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
11	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
12	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Công ty tạm ứng	3.934.912.000	325.015.331.311
		Công ty nhận hoàn ứng	206.849.221.000	180.353.681.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết	Công ty cho vay	50.000.000.000	-
		Nhận gốc vay	-	40.000.000.000
		Trả một phần gốc	32.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Công ty đi vay	100.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.233.333.333	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel	Bên liên quan khác	Cho vay ngắn hạn	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Công ty liên kết	Công ty cho vay	15.736.501.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết	Công ty cho vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Bù trừ công nợ giữa khoản đầu tư góp vốn và khoản vay	82.330.830.000	-

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

Tập đoàn mua và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Saigontel (*)	Bên liên quan khác	Cho vay ngắn hạn	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	16.492.687.097	11.492.687.097
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	Công ty liên kết	Cho vay ngắn hạn	15.736.501.000	-
			137.229.188.097	11.492.687.097

(*) Đây là các khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất từ 10-11%/năm và đáo hạn vào ngày 16 tháng 5 năm 2020 và 4 tháng 9 năm 2020.

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	-	195.814.309.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	3.489.211.820
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Công ty liên kết	Đặt cọc	41.583.028.290	1.932.065.479
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	173.446.900	173.447.000
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	110.000.000
			41.756.475.190	201.519.033.299

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	-	775.082.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	1.233.333.333	-
			1.233.333.333	775.082.727

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	909.879.723	-
			909.879.723	-

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Vay ngắn hạn	-	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng (**)	Công ty liên kết	Vay ngắn hạn	8.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo (***)	Công ty liên kết	Vay ngắn hạn	100.000.000.000	-
			108.000.000.000	152.330.830.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn (*)	Bên liên quan khác	Vay dài hạn	30.000.000.000	-
			30.000.000.000	-

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

(**) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 15%/năm, đáo hạn ngày 26 tháng 2 năm 2020; và

(***) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 12%/năm, đáo hạn ngày 26 tháng 2 năm 2020.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	<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

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	918.361.874.953	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	918.361.874.953	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	469.760.189	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	469.760.189	469.760.189
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.955	1.588
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.955	1.588

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

30.1 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.
- (iii) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (đến năm 2058). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty.
- (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. Vào ngày 5 tháng 10 năm 2017, Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo 9726/CT-KTTĐ về việc xác định số tiền thuê đất khi chuyển hình thức sử dụng đất tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi. Theo đó, tiền thuê đất Công ty phải nộp của 12 doanh nghiệp thuê lại đất từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 16 tháng 12 năm 2014 là 10.158.341.700 VND; và số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 12.219.236.070 VND. Công ty đã nộp hết số tiền thuê đất này trong năm 2018 theo Thông báo 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

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

30.1 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)

- (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 1.541.648.7m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m² và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m² và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m² và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, 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.
- (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 m² (đến năm 2056). 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 7 năm tiếp theo kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 990 tỷ VND.

30.2 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, công ty liên kết và của một số công ty khác.

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

30.3 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 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19.2% so với vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chuyển 30.700.200.000 VND (bằng 19.2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng Công ty VTC chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel như cam kết nên Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

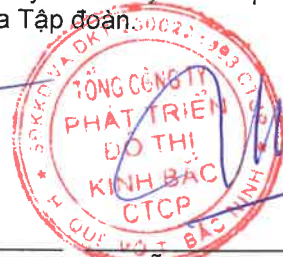
31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020