



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 50

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 Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy Ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60774739/20160678

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 2 tháng 4 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Nguyễn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3342-2015-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 2 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.534.173.949.692	3.797.304.294.711
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	115.915.328.929	199.497.701.139
111	1. Tiền		115.915.328.929	187.031.133.731
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	12.466.567.408
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	955.261.620	1.007.697.020
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.535.199.749)	(6.482.764.349)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.948.180.323.667	2.107.737.214.929
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.071.566.210.692	566.602.921.844
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	929.961.584.362	665.070.811.114
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	34.086.943.534	9.224.422.198
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	919.899.565.729	874.173.040.423
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.410.245.696.320	1.449.662.956.660
141	1. Hàng tồn kho		1.410.245.696.320	1.449.662.956.660
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		58.877.339.156	39.398.724.963
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	58.851.780.787	39.380.270.665
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		25.558.369	18.454.298

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.669.194.409.873	7.033.862.039.634
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.805.320.816.284	3.213.714.345.983
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	-	26.434.546.048
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.901.832.633.533	1.972.512.038.078
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	1.903.488.182.751	1.214.767.761.857
220	II. Tài sản cố định		121.656.937.560	85.006.944.846
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	121.656.937.560	85.006.944.846
222	Nguyên giá		240.277.809.776	186.626.386.375
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(118.620.872.216)	(101.619.441.529)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	70.977.073.092	61.406.340.710
231	1. Nguyên giá		85.523.500.278	68.431.657.532
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.546.427.186)	(7.025.316.822)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	12.229.034.723	17.341.391.085
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		12.229.034.723	17.341.391.085
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	3.658.305.154.187	3.655.726.412.374
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.859.806.314.000	2.858.566.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết		723.655.091.074	723.655.091.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(373.656.450.887)	(374.995.192.700)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		705.394.027	666.604.636
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	705.394.027	666.604.636
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.203.368.359.565	10.831.166.334.345

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.758.982.383.393	3.931.198.842.127
310	I. Nợ ngắn hạn		2.187.563.815.223	1.876.766.257.285
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	91.128.324.973	55.803.092.288
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	219.398.339.281	226.431.260.573
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	197.594.677.834	116.500.702.288
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	236.523.990.580	194.537.319.254
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.908.239.932	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	453.729.869.956	325.790.716.834
320	8. Vay ngắn hạn	19	981.956.993.334	953.379.786.715
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		2.571.418.568.170	2.054.432.584.842
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	811.326.390.271	777.902.785.752
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	63.025.083.268	61.950.580.036
338	3. Vay dài hạn	19	1.658.816.896.350	1.175.496.779.774
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	37.298.230.319	38.130.471.318
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.444.385.976.172	6.899.967.492.218
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	7.444.385.976.172	6.899.967.492.218
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
411b	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.060.983.832.349	1.516.565.348.395
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.516.565.348.395	948.385.931.572
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		544.418.483.954	568.179.416.823
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.203.368.359.565	10.831.166.334.345

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

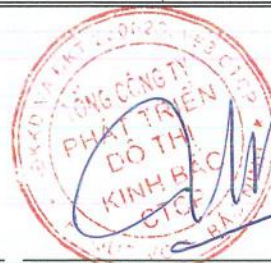
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.349.160.029.553	429.727.330.058
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.349.160.029.553	429.727.330.058
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(441.200.247.482)	(131.522.272.564)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		907.959.782.071	298.205.057.494
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	250.953.944.080	611.093.544.426
22	7. Chi phí tài chính	23	(218.665.180.804)	(100.248.789.650)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(205.096.743.650)	(126.307.447.149)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(135.451.108.766)	(9.658.537.621)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(87.169.530.070)	(83.271.267.892)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		717.627.906.511	716.120.006.757
31	11. Thu nhập khác	25	1.440.043.026	630.266.600
32	12. Chi phí khác	25	(26.666.350.841)	(2.993.758.900)
40	13. Lỗ khác	25	(25.226.307.815)	(2.363.492.300)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		692.401.598.696	713.756.514.457
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(148.815.355.741)	(145.785.157.886)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	832.240.999	208.060.252
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		544.418.483.954	568.179.416.823



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		692.401.598.696	713.756.514.457
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 13	24.522.541.051 (1.286.306.413)	21.174.321.139 (26.797.936.890)
05	Hoàn nhập dự phòng		(250.953.944.080)	(611.714.749.315)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư	23	205.096.743.650	126.307.447.149
06	Chi phí lãi vay			
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		669.780.632.904 (1.245.883.568.735)	222.725.596.540 (217.067.054.921)
09	Tăng các khoản phải thu		44.529.616.702	(45.659.374.592)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho			
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		296.358.314.747 (19.510.299.513)	134.399.976.519 (37.691.081.810)
12	Tăng chi phí trả trước		(184.717.830.373)	(53.878.870.831)
14	Tiền lãi vay đã trả			
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(150.041.395.759)	(115.122.278.380)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(589.484.530.027)	(112.293.087.475)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(24.530.727.854)	(26.596.043.150)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.080.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(27.065.022.219)	(682.854.625.419)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		72.881.905.428	176.659.819.487
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.240.000.000)	(1.359.168.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.780.000.000	1.407.118.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.183.946.496	952.383.636
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		39.010.101.851	(482.808.465.446)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		1.367.572.733.967	1.686.033.118.250
34	Tiền trả nợ gốc vay		(900.680.678.001)	(925.737.905.486)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		466.892.055.966	760.295.212.764
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(83.582.372.210)	165.193.659.843
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		199.497.701.139	34.304.041.296
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	115.915.328.929	199.497.701.139

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các công ty con sau: (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100	100	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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT BTC Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này (từ 1 đến 3 năm).

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 khi 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán lại 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 lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn 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 việc sử dụng cơ sở hạ tầng cho người thuê và doanh thu có thể được xác định một cách riêng biệt trên hợp đồng cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng.

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.583.165.613	7.244.852.857
Tiền gửi ngân hàng	105.332.163.316	179.786.280.874
Các khoản tương đương tiền	-	12.466.567.408
TỔNG CỘNG	115.915.328.929	199.497.701.139

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	955.261.620	(6.535.199.749)	7.490.461.369	1.007.697.020	(6.482.764.349)
TỔNG CỘNG	7.490.461.369	955.261.620	(6.535.199.749)	7.490.461.369	1.007.697.020	(6.482.764.349)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Goertek Vina (*)	581.350.024.989	-
Công ty TNHH KCT Engineering (**)	218.749.608.000	218.749.608.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (***)	104.130.000.000	104.130.000.000
Phải thu khách hàng mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	40.965.249.991	12.010.774.000
Công ty Cổ Phần in và bao bì Goldsun	4.453.381.555	-
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	180.000.000	180.000.000
Công ty TNHH Hanwha Techwin Security Việt Nam	44.580.564	5.922.720.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (****)	-	171.453.774.208
Công ty TNHH Một Thành Viên Công Nghệ Phúc Sơn	-	22.517.550.000
Phải thu từ các khách hàng khác (*****)	121.693.365.593	31.638.495.636
	1.071.566.210.692	566.602.921.844
 <i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	 6.833.980.650	 6.833.980.650
 Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (****)	-	26.434.546.048
	-	26.434.546.048

(*) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Goertek Vina liên quan đến việc cho thuê lại đất và chuyển nhượng nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng theo hợp đồng số 224/HĐTLĐ-QVMR/2018 ngày 26 tháng 12 năm 2018.

(**) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH KCT Engineering liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở cán bộ và công nhân viên trong Khu công nghiệp Quế Võ theo hợp đồng chuyển nhượng số HĐCN - KBC/2016 ngày 8 tháng 4 năm 2016. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận được 196 tỷ tiền đặt cọc của dự án này như được trình bày ở Thuyết minh số 15.2;

(***) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn.

(****) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến việc cho thuê lại đất và chuyển nhượng tài sản trên đất tại khu Công nghiệp Quế Võ Mở Rộng theo hợp đồng số 199/BGNX-QVMR/2015 và 199/HĐTLĐ-QVMR/2015 ngày 10 tháng 12 năm 2015, đã trả hết trong năm.

(*****) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất và cơ sở hạ tầng dài hạn tại các Khu công nghiệp của Công ty-.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc		
(i)	592.321.598.894	502.889.784.794
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Kinh Bắc (i)	326.971.824.604	152.357.348.664
Công ty Cổ phần FECON	6.040.796.700	-
Công ty TNHH Môi trường công nghệ Công Thành	-	5.832.000.000
Trả trước khác	4.627.364.164	3.991.677.656
TỔNG CỘNG	929.961.584.362	665.070.811.114

(i) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Dịch Vụ Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty.

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.333.980.650	7.335.037.650
Hoàn nhập trong năm	-	(1.057.000)
Số cuối năm	7.333.980.650	7.333.980.650
Trong đó:		
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	6.833.980.650	6.833.980.650
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	500.000.000	500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (*)	31.386.943.534	8.424.422.198
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.900.000.000	-
TỔNG CỘNG	34.086.943.534	9.224.422.198
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.901.132.633.533	1.955.612.038.078
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (*)	-	16.200.000.000
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	1.901.832.633.533	1.972.512.038.078

(*) Đây là các khoản cho Công ty Cổ phần Dịch Vụ Kinh Bắc vay với lãi suất 8%-10,5%/năm, không có tài sản đảm bảo, đáo hạn vào ngày 23 tháng 1 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 Dịch vụ Kinh Bắc (i)	638.720.513.305	-	565.437.813.547	-
Ứng trước cho PVcomBank liên quan đến mua lại khoản đầu tư	216.840.284.000	-	211.840.284.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iii)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.953.017.848	-	44.422.361.509	-
Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	24.766.842.172	-	16.853.672.963	-
TỔNG CỘNG	919.899.565.729	-	874.173.040.423	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	1.303.428.182.751	-	543.804.113.942	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (iv)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (v)	-	-	70.903.647.915	-
Phải thu khác	60.000.000	-	60.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.903.488.182.751	-	1.214.767.761.857	-

- (i) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu và lãi trả chậm 8%/năm từ giao dịch công ty chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015 và lãi cho vay liên quan đến khoản cho vay tại Thuyết minh số 7. Ngoài ra, còn bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm của các hợp đồng cho thuê đất và bán nhà xưởng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc có thời gian đáo hạn là 31 tháng 12 năm 2019. Gốc của số dư phải thu của các hợp đồng này đã được thu hồi hết trong năm 2018.
- (ii) Theo Biên bản hợp 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 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (iii) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước 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.
- (iv) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào Dự án Trung tâm Thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ cao cấp - Viên Đông Meridian tại Đà Nẵng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18 tháng 7 năm 2017.
- (v) Bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm của các hợp đồng cho thuê đất và bán nhà xưởng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc đã được phân loại sang ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	859.600.850.430	-	810.973.261.789	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	359.201.707.741	-	289.689.535.257	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	120.435.014.799	-	287.319.068.733	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	57.860.916.072	-	48.533.883.603	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	1.410.245.696.320	-	1.449.662.956.660	-

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 19.63 tỷ VND (năm 2017: 19.26 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới Bất động sản khu Phúc Ninh	58.820.557.347	39.380.270.665
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.223.440	-
TỔNG CỘNG	58.851.780.787	39.380.270.665
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	705.394.027	666.604.636
TỔNG CỘNG	705.394.027	666.604.636

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH- BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	141.676.130.165	5.436.752.307	32.371.970.893	6.353.151.192	788.381.818	186.626.386.375
Mua trong năm	267.300.000	99.090.909	3.774.000.000	4.159.090.909	-	8.299.481.818
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	45.351.941.583	-	-	-	-	45.351.941.583
Số cuối năm	187.295.371.748	5.535.843.216	36.145.970.893	10.512.242.101	788.381.818	240.277.809.776
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.813.102.952	2.548.434.078	6.985.329.004	3.375.462.514	788.381.818	24.510.710.366
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	75.432.078.013	4.495.531.114	15.674.447.772	5.229.002.812	788.381.818	101.619.441.529
Khấu hao trong năm	12.111.070.350	499.250.654	3.360.472.166	1.030.637.517	-	17.001.430.687
Số cuối năm	87.543.148.363	4.994.781.768	19.034.919.938	6.259.640.329	788.381.818	118.620.872.216
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	66.244.052.152	941.221.193	16.697.523.121	1.124.148.380	-	85.006.944.846
Số cuối năm	99.752.223.385	541.061.448	17.111.050.955	4.252.601.772	-	121.656.937.560

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.518.537.847	4.518.537.847
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	-	7.566.256.363
Khu Ngoại giao đoàn	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	3.240.876.365	786.976.364
TỔNG CỘNG	12.229.034.723	17.341.391.085

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND
	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số đầu năm	68.431.657.532
- Tăng trong năm (*)	17.091.842.746
Số cuối năm	85.523.500.278
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	7.025.316.822
- Khấu hao trong năm	7.521.110.364
Số cuối năm	14.546.427.186
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	61.406.340.710
Số cuối năm	70.977.073.092

(*) Trong năm Công ty đã đưa vào hoạt động các nhà xưởng tại các Khu công nghiệp của Công ty cho mục đích cho thuê hoạt động.

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động và là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	14.1	2.859.806.314.000	2.858.566.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	723.655.091.074	723.655.091.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(373.656.450.887)	(374.995.192.700)
TỔNG CỘNG		<u>3.658.305.154.187</u>	<u>3.655.726.412.374</u>

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,30%	30.259.574	662.066.314.000	74,30%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,80%	1.309.000	119.000.000.000	80,80%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	4.300.000.000
TỔNG CỘNG			<u>2.859.806.314.000</u>			<u>2.858.566.314.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			<u>2.859.806.314.000</u>			<u>2.858.566.314.000</u>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

		Số cuối năm		Số đầu năm		
Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (i)	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế (ii)	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn (iii)	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood (iv)	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG			723.655.091.074		723.655.091.074	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết			(355.948.048.924)		(335.282.049.024)	
GIÁ TRỊ THUẦN			367.707.042.150		388.373.042.050	

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(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.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

14.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	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			448.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(17.708.401.963)			(39.713.143.676)
GIÁ TRỊ THUẦN			430.791.798.037			408.787.056.324

(*) 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 chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	13.896.411.000	13.896.411.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	13.523.326.473	13.523.326.473	16.026.197.325	16.026.197.325
Công ty Cổ phần Vận tải và Xây dựng Trung Tiến	7.635.524.264	7.635.524.264	14.076.270.800	14.076.270.800
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Xây Dựng và DV Thiên Phú	7.496.662.200	7.496.662.200	1.443.126.300	1.443.126.300
Công ty TNHH Trọng Cường	5.692.832.511	5.692.832.511	2.925.733.791	2.925.733.791
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	5.494.106.040	5.494.106.040	2.661.011.300	2.661.011.300
Công ty Cổ phần Hoa Quý Bắc Ninh	2.501.118.000	2.501.118.000	2.130.486.000	2.130.486.000
Phải trả đối tượng khác	34.888.344.485	34.888.344.485	16.540.266.772	16.540.266.772
TỔNG CỘNG	91.128.324.973	91.128.324.973	55.803.092.288	55.803.092.288

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất các khu đô thị và dự án nhà ở thu nhập thấp (*)	196.232.491.700	205.376.972.150
Công ty TNHH Nano Tech	-	6.996.220.000
Công ty TNHH Tops	-	6.729.972.480
Công ty TNHH Công Nghệ Bao Bì Yuzhan	-	3.454.486.728
Công ty TNHH Đầu tư Golden Star Việt Nam	1.193.969.074	1.193.969.074
Công ty Cổ phần Đầu Tư Trường Phát	16.157.662.594	798.915.111
Các đối tượng khác	5.814.215.913	1.880.725.030
TỔNG CỘNG	219.398.339.281	226.431.260.573

(*) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở cán bộ và công nhân viên trong Khu công nghiệp Quế Võ theo hợp đồng chuyển nhượng số HĐCN - KBC/2016 ngày 8 tháng 4 năm 2016.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.166.364.182	162.795.297.818	(150.041.395.759)	127.920.266.241
Thuế giá trị gia tăng	749.847.146	69.643.867.250	(1.300.000.000)	69.093.714.396
Thuế thu nhập cá nhân	237.172.052	4.628.357.741	(4.628.125.238)	237.404.555
Các loại thuế khác	347.318.908	26.591.333.286	(26.595.359.552)	343.292.642
TỔNG CỘNG	116.500.702.288	263.658.856.095	(182.564.880.549)	197.594.677.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	115.395.303.075	121.703.191.785
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	60.747.027.250	72.415.465.059
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	54.648.275.825	49.287.726.726
Chi phí lãi vay phải trả	37.659.054.738	35.831.245.379
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.059.532.326	32.892.601.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.410.100.441	4.110.280.564
TỔNG CỘNG	236.523.990.580	194.537.319.254
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	805.567.717.259	777.902.785.752
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.758.673.012	-
	811.326.390.271	777.902.785.752

(*) 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 nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào năm 2020 (Thuyết minh số 19.2).

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại khu đô thị Phúc Ninh (i)	444.102.553.400	315.683.005.739
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	858.000.000	-
Phải trả khác	8.769.316.556	10.107.711.095
TỔNG CỘNG	453.729.869.956	325.790.716.834
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex (ii)	55.500.000.000	55.500.000.000
Đặt cọc thuê nhà xưởng Yuzhan	-	3.410.273.328
Các khoản đặt cọc khác	7.525.083.268	3.040.306.708
TỔNG CỘNG	63.025.083.268	61.950.580.036

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

(ii) Năm 2014, Công ty đã nhận 55,5 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex để đầu tư xây dựng Khu đô thị Phúc Ninh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1004/HĐHTKD-KBC/2014 ngày 10 tháng 4 năm 2014.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	810.000.000.000	810.000.000.000	600.980.678.000	606.980.678.000	804.000.000.000	804.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	143.379.786.715	143.379.786.715	34.577.206.619	-	177.956.993.334	177.956.993.334	
TỔNG CỘNG	953.379.786.715	953.379.786.715	635.557.884.619	606.980.678.000	981.956.993.334	981.956.993.334	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	165.106.294.932	165.106.294.932	261.900.329.277	135.980.678.001	291.025.946.208	291.025.946.208	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	1.010.390.484.842	1.010.390.484.842	1.113.428.060.610	1.261.700.000.000	862.118.545.452	862.118.545.452	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	-	505.672.404.690	-	505.672.404.690	505.672.404.690	
TỔNG CỘNG	1.175.496.779.774	1.175.496.779.774	1.881.000.794.577	1.397.680.678.001	1.658.816.896.350	1.658.816.896.350	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018, lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2018	40.127.100.800	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần	131.763.706.335	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn – Hạp Lĩnh.
	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	135.895.511.873	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quế Võ mở rộng 83,8 ha
	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần từ ngày 25 tháng 7 năm 2016. Lãi thanh toán 3 tháng/lần vào ngày 25	37.239.627.200	Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án đầu tư xây dựng văn phòng, nhà xưởng Lô M, N, T tại Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng.
TỔNG CỘNG			345.025.946.208	
Trong đó			54.000.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả			291.025.946.208	
Vay dài hạn				

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018 như sau:

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành chç PVCbank	1.000.000	100.000	100.000.000.000	9,7%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành chç BIDV Bắc Sài Gòn	380	1.000.000.000	380.000.000.000	10,18%	21 tháng 11 năm 2022	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hùng Vương, phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa Ốc Viễn Đông Việt Nam
KBCbond2-2017	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	26 tháng 1 năm 2019	KBCbond2-2017, KBCbond3-2017, KBCbond4-2017 được thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
KBCbond3-2017	Trái phiếu doanh nghiệp	1.500.000	100.000	150.000.000.000	10,5%	16 tháng 2 năm 2019	
KBCbond4-2017	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	22 tháng 5 năm 2019	
KBC Bondc2018 - 01	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	5 tháng 5 năm 2020	KBCbond2018-01 được thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
KBC Bondc2018 - 02	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,5%	14 tháng 5 năm 2020	KBCbond2018-02 được thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
Chi phí phát hành trái phiếu				(17.881.454.548)			
TỔNG CỘNG				1.612.118.545.452			
Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới				750.000.000.000			
Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn				880.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu thanh toán trong dài hạn				(17.881.454.548)			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	948.385.931.572	6.331.788.075.395
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	568.179.416.823	568.179.416.823
Số cuối năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.516.565.348.395	6.899.967.492.218
Năm nay:						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.516.565.348.395	6.899.967.492.218
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	544.418.483.954	544.418.483.954
Số cuối năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.060.983.832.349	7.444.385.976.172

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

20.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	475.711.167
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	5.950.978
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	469.760.189
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	469.760.189
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.349.160.029.553	429.727.330.058
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	976.029.790.670	97.108.255.555
Doanh thu bán nhà xưởng	178.832.038.000	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.173.385.733	232.840.459.947
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	85.637.416.199	86.074.085.828
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	15.487.398.951	13.704.528.728
Doanh thu thuần	1.349.160.029.553	429.727.330.058

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay (i)	195.376.236.622	195.365.047.653
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (ii)	42.522.515.002	42.688.325.414
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (iii)	13.055.192.456	18.172.171.359
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	354.868.000.000
TỔNG CỘNG	250.953.944.080	611.093.544.426

- (i) Chủ yếu bao gồm lãi từ hợp đồng cho vay số 0207/2012/HĐV-TCC ngày 2 tháng 7 năm 2012 và thông báo ngày 2 tháng 1 năm 2016 về lãi suất tiền vay cho năm tài chính 2016 trở đi giữa Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP và Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát, với lãi suất cho vay 9,6%/năm.
- (ii) Chủ yếu là tiền lãi phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu của công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định.
- (iii) Chủ yếu bao gồm lãi từ khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	272.741.448.079	12.621.099.199
Giá vốn nhà xưởng đã bán	77.595.021.709	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	45.116.512.748	78.229.906.429
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	38.226.154.582	33.645.950.114
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	7.521.110.364	7.025.316.822
TỔNG CỘNG	441.200.247.482	131.522.272.564

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	205.096.743.650	126.307.447.149
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.288.306.413)	(26.796.879.890)
Chi phí tài chính khác	14.856.743.567	738.222.391
TỔNG CỘNG	218.665.180.804	100.248.789.650

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	37.573.875.873	32.132.759.048
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.151.877.260	3.903.053.668
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.139.543.852	39.607.901.435
Khác	14.304.233.085	7.627.553.741
TỔNG CỘNG	87.169.530.070	83.271.267.892
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	125.413.599.774	7.694.886.865
Chi phí nhân viên bán hàng	2.122.288.000	1.963.650.756
Khác	7.915.220.992	-
TỔNG CỘNG	135.451.108.766	9.658.537.621

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Tiền phạt hợp đồng thu được	1.220.000.000	-
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	418.982.667
Các khoản khác	220.043.026	211.283.933
	1.440.043.026	630.266.600
Chi phí khác		
Các khoản phạt	26.533.945.594	1.911.952.600
Các khoản khác	132.405.247	1.081.806.300
	26.666.350.841	2.993.758.900
LỖ KHÁC THUẦN	(25.226.307.815)	(2.363.492.300)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	379.764.136.351	90.851.005.628
Chi phí nhân công	42.344.350.873	35.908.533.811
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.522.541.051	21.174.321.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.553.143.626	44.044.501.513
Chi phí khác	22.219.454.077	32.473.715.986
TỔNG CỘNG	624.403.625.978	224.452.078.077

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo đến năm 2015. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	148.815.355.741	145.785.157.886
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(832.240.999)	(208.060.252)
TỔNG CỘNG	147.983.114.742	145.577.097.634

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	692.401.598.696	713.756.514.457
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	138.480.319.739	142.751.302.891
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Điều chỉnh tăng theo biên bản quyết toán thuế đến hết năm 2017 và điều chỉnh lỗ chi nhánh	8.565.736.926	2.825.794.743
Lãi vay vượt quá 20% EBITDA	3.126.688.371	-
Tăng khác	13.863.554	-
Loại thu nhập đã tính thuế năm trước Hoàn nhập dự phòng đã tính vào thu nhập chịu thuế năm trước	(2.191.920.515)	-
Giảm khác	(11.573.333)	-
Chi phí thuế TNDN	147.983.114.742	145.577.097.634

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VN

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	37.298.230.319	38.130.471.318	832.240.999	208.060.252
	<u>37.298.230.319</u>	<u>38.130.471.318</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			<u>832.240.999</u>	<u>208.060.252</u>

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	(i)	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
2012	2017	(i)	216.260.159.914	(216.260.159.914)	-	-
2013	2018	(i)	57.504.657.460	(44.124.963.229)	(13.379.694.231)	-
2014	2019	(i)	18.003.240	-	-	18.003.240
2015	2020	(i)	40.779.832	-	-	40.779.832
2016	2021	(i)	7.252.824	-	-	7.252.824
2017	2022	(i)	9.364.593	-	-	9.364.593
2018	2023	(i)	69.317.775	-	-	69.317.775
TỔNG CỘNG			<u>273.909.535.638</u>	<u>(260.385.123.143)</u>	<u>(13.379.694.231)</u>	<u>144.718.264</u>

(i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2017: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Công ty nhận tiền vay	200.000.000.000	6.100.000.000
		Công ty chuyển tiền hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-
		Công ty trả nợ vay	-	309.284.744.746
		Công ty trả lãi vay	-	715.255.232
		Công ty nhập lãi vay vào nợ gốc	34.577.206.619	20.537.925.144
		Lãi vay phải trả	6.180.025.354	17.468.217.036
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Công ty vay dài hạn	305.672.404.690	-
		Công ty nhận trả nợ vay	62.579.404.545	111.592.687.097
		Công ty chuyển tiền cho vay	10.000.000.000	30.000.000.000
		Cty phải thu lãi cho vay	5.224.643.742	5.823.547.023
		Công ty chuyển tiền hợp tác kinh doanh	381.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát Ông Đặng Thành Tâm	Công ty con	Công ty phải thu lãi trái phiếu	184.972.827.888	182.680.138.847
		Công ty tạm ứng	139.530.531.311	93.990.136.422
	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Công ty nhận hoàn ứng	180.353.681.000	81.402.828.189
		Công ty trả nợ gốc vay dài hạn	-	39.085.219.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)					
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám Đốc	Phải thu tiền bán đất	180.000.000	180.000.000	
			180.000.000	180.000.000	
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)					
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con	Cho vay	1.900.000.000	-	
			1.900.000.000	-	
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)					
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)	Công ty con	Cho vay	1.901.132.633.533	1.903.032.633.533	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Cho vay	-	52.579.404.545	
			1.901.132.633.533	1.955.612.038.078	

- (*) Vào ngày 2 tháng 7 năm 2015, Công ty đã ký Phụ lục 0207/2015/KBC-TCC/PL3 với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát về việc sửa đổi giá trị gốc vay chịu lãi, theo đó, dư nợ gốc thực tế và lãi suất vay của mỗi kỳ 6 tháng sẽ được Công ty thông báo bằng văn bản cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát. Lãi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 9,6%/năm. Khoản cho vay sẽ đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con	Lãi vay	353.806.028	-
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tạm ứng	-	40.823.149.689
			3.953.017.848	44.422.361.509
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (i)	Công ty con	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	722.428.182.751	537.980.566.919
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	381.000.000.000	5.823.547.023
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	-
			1.303.428.182.751	543.804.113.942
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả ngắn hạn	2.284.449.599	32.252.315.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả ngắn hạn	775.082.727	640.285.731
			3.059.532.326	32.892.601.526
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	1.570.684.931	-
Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	4.187.988.081	-
			5.758.673.012	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	65.626.163.334	24.948.956.715
		Vay dài hạn đến hạn trả	-	6.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
			177.956.993.334	143.379.786.715
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Vay dài hạn	305.672.404.690	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay dài hạn	200.000.000.000	-
			505.672.404.690	-
Phải trả khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	-
			858.000.000	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng giám đốc	5.557.099.000	5.309.437.000
Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	4.369.724.000	4.254.291.000
	9.926.823.000	9.563.728.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

- (i) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2.268.388,8m² và 1.652.779m². Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 766.858,9m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị khoảng 503 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

29.2 Các tranh chấp

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

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

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

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2019, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát từ 1.500.000.000.000 đồng lên 4.130.000.000.000 đồng theo Nghị quyết số 0901/2019/KBC/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 1 năm 2019 bằng việc chuyển số dư khoản phải thu từ Công ty này là 2.630.000.000.000 đồng thành vốn chủ sở hữu của công ty Trảng Cát.

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



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2019