



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 58

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60774739/21041563-HN-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

M.S. C.A.P.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>14.121.898.233.471</b>	<b>14.862.290.720.411</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>810.440.956.445</b>	<b>224.080.823.490</b>
111	1. Tiền		639.099.618.063	219.037.572.851
112	2. Các khoản tương đương tiền		171.341.338.382	5.043.250.639
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>2.961.505.160</b>	<b>2.955.261.620</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.528.956.209)	(6.535.199.749)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000.000	2.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.841.636.626.186</b>	<b>5.842.379.074.106</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.277.486.545.986	1.767.072.395.482
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.255.782.189.129	2.081.854.507.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	154.275.987.097	180.662.930.631
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.161.425.884.624	1.820.123.220.700
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>8.220.589.825.425</b>	<b>8.592.831.569.175</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.220.589.825.425	8.592.831.569.175
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>246.269.320.255</b>	<b>200.043.992.020</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	62.513.335.873	58.851.780.787
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	100.128.652.640	54.195.425.437
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	83.627.331.742	86.996.785.796

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.615.492.359.717</b>	<b>2.047.441.497.367</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.191.753.157.575</b>	<b>600.969.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	700.000.000	700.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.191.053.157.575	600.269.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>183.558.378.299</b>	<b>157.072.716.796</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	183.357.657.680	156.823.493.258
222	Nguyên giá		395.870.350.169	353.091.930.379
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(212.512.692.489)	(196.268.437.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình		200.720.619	249.223.538
228	Nguyên giá		327.975.500	327.975.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(127.254.881)	(78.751.962)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>83.715.025.605</b>	<b>134.161.149.871</b>
231	1. Nguyên giá		116.356.115.735	173.618.450.871
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(32.641.090.130)	(39.457.301.000)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>185.777.690.997</b>	<b>194.108.847.448</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	185.777.690.997	194.108.847.448
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>951.958.348.755</b>	<b>947.733.067.355</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.1	521.166.550.718	516.941.269.318
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.708.401.963)	(17.708.401.963)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>18.729.758.486</b>	<b>13.396.715.897</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	18.729.758.486	13.396.715.897
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>16.737.390.593.188</b>	<b>16.909.732.217.778</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

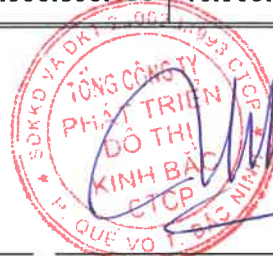
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.387.192.946.672</b>	<b>7.072.374.423.221</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.640.683.762.660</b>	<b>3.932.877.663.286</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	227.611.688.062	226.117.852.340
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	351.898.830.262	447.181.815.119
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	148.816.166.394	301.989.007.085
314	4. Phải trả người lao động		17.270.450	17.270.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.020.910.339.960	1.244.817.157.545
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.888.452.581	2.908.239.931
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	489.169.447.075	498.434.960.926
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.392.266.208.567	1.204.306.000.581
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.105.359.309	7.105.359.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.746.509.184.012</b>	<b>3.139.496.759.935</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	1.065.482.572.587	1.051.174.838.754
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.855.550.396	4.919.362.408
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	118.251.798.838	135.158.057.007
338	4. Vay dài hạn	19	829.510.343.402	1.282.864.916.172
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	727.456.950.827	664.427.617.632
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.350.197.646.516</b>	<b>9.837.357.794.557</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.350.197.646.516</b>	<b>9.837.357.794.557</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	4.041.242.184.830	3.650.661.947.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		3.650.661.947.305	2.904.506.892.048
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		390.580.237.525	746.155.055.257
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	925.022.317.863	802.762.703.429
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>16.737.390.593.188</b>	<b>16.909.732.217.778</b>



Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiểu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.569.931.202.152	1.003.765.405.893
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.569.931.202.152	1.003.765.405.893
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(701.834.411.562)	(462.096.299.612)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		868.096.790.590	541.669.106.281
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	29.614.621.187	38.330.102.220
22	7. Chi phí tài chính	24	(106.384.569.727)	(111.280.636.845)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(97.765.842.968)	(110.907.198.768)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	4.225.281.400	4.670.089.369
25	9. Chi phí bán hàng	25	(56.985.289.417)	(18.443.229.896)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(84.280.027.421)	(80.208.485.348)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		654.286.806.612	374.736.945.781
31	12. Thu nhập khác		2.309.377.139	1.017.077.158
32	13. Chi phí khác		(9.212.838.532)	(1.502.689.201)
40	14. Lỗ khác		(6.903.461.393)	(485.612.043)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		647.383.345.219	374.251.333.738
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(71.436.911.942)	(72.864.821.105)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(63.029.333.195)	(10.281.977.473)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		512.917.100.082	291.104.535.160
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		390.580.237.525	269.294.718.417
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		122.336.862.557	21.809.816.743
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	831	573
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	831	573

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>647.383.345.219</b>	<b>374.251.333.738</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11,12	22.613.042.303	17.903.017.367
03	Hoàn nhập dự phòng		(6.243.540)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.457.957.760)	(38.330.102.220)
06	Chi phí lãi vay	24	97.765.842.968	110.907.198.768
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>738.298.029.190</b>	<b>464.731.447.653</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		294.618.887.959	(144.411.852.860)
10	Giảm hàng tồn kho		372.241.743.750	49.587.250.776
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(348.159.753.346)	135.402.329.358
12	Tăng chi phí trả trước		(8.994.597.676)	(22.320.242.037)
14	Tiền lãi vay đã trả		(108.119.898.888)	(100.953.845.183)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(165.251.351.535)	(150.594.545.479)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>774.633.059.454</b>	<b>231.440.542.228</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(21.458.867.773)	(14.386.923.204)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.000.000.000)	(103.371.491.668)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		56.386.943.534	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		39.778.001.357	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		31.766.112.585	3.348.110.277
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>76.472.189.703</b>	<b>(114.410.304.595)</b>

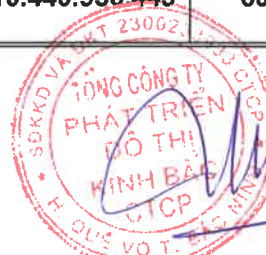
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		518.635.966.615	72.286.512.964
34	Tiền trả nợ gốc vay		(783.303.834.696)	(90.891.072.676)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(77.248.121)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(264.745.116.202)	(18.604.559.712)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		586.360.132.955	98.425.677.921
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		224.080.823.490	504.567.507.480
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	810.440.956.445	602.993.185.401

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là: 500 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 473).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8	77,93	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng Dục, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100	100	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hoà Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương (i)	51	51	Số 100 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (ii)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (iii)	100	77,93	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (iv)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.2 Hàng tồn kho**

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà xưởng	10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 - 45 năm

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 được thực hiện 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 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 hợp nhất giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng dự án*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

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

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.21 Thông tin bộ phận**

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

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

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	10.465.660.605	13.110.049.337
Tiền gửi ngân hàng	628.633.957.458	205.927.523.514
Các khoản tương đương tiền (*)	171.341.338.382	5.043.250.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>810.440.956.445</b>	<b>224.080.823.490</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,2%/năm (năm 2018: 4,3%/năm đến 5,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu (*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	7.490.461.369	(6.528.956.209)	961.505.160	7.490.461.369	(6.535.199.749)	955.261.620
	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.490.461.369</b>	<b>(6.528.956.209)</b>	<b>2.961.505.160</b>	<b>9.490.461.369</b>	<b>(6.535.199.749)</b>	<b>2.955.261.620</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(\*\*) Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín với lãi suất 6%/năm và đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2019 (năm 2018: 6%/năm).

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng		
Công ty TNHH Fuhong Precision Component (iv)	214.399.296.576	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	182.291.134.480	182.291.134.480
Công ty TNHH Jungfeng New Materials Việt Nam (iv)	136.435.229.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (ii)	104.130.000.000	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Tây Ninh (iii)	59.125.000.000	161.444.065.000
Công ty TNHH KCT Engineering	2.121.926.400	218.749.608.000
Công ty TNHH Goertek Vina	283.526.084	581.350.024.989
Các khoản phải thu khách hàng khác (iv)	578.520.433.146	518.927.563.013
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	180.000.000	180.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.277.486.545.986</b>	<b>1.767.072.395.482</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi 6.833.980.650 6.833.980.650

- (i) Đây là các khoản phải thu ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu bán nhà xưởng tại Khu công nghiệp Quang Châu;
- (ii) 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;
- (iii) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Tây Ninh liên quan đến việc cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Trảng Dục; và
- (iv) 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 Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.531.795.775.620	1.343.475.990.105
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	516.539.335.325	554.274.094.604
Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	128.592.971.992	128.142.971.992
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi (iii)	30.652.661.421	30.652.661.421
Các khoản trả trước cho người bán khác	48.201.444.771	25.308.789.821
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.255.782.189.129</u></b>	<b><u>2.081.854.507.943</u></b>

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

**6.3 Dự phòng các khoản phải thu**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Trích lập/(hoàn nhập) trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>7.333.980.650</u></b>	<b><u>7.333.980.650</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	134.100.000.000	134.100.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	638.758.333	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	31.386.943.534
Phải thu về cho vay các công ty khác	2.544.541.667	2.883.300.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	16.492.687.097	11.492.687.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.275.987.097</b>	<b>180.662.930.631</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ban Quản lý Dự án Xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>700.000.000</b>	<b>700.000.000</b>

(i) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 10,5% -12%/năm, đáo hạn vào tháng 3 và tháng 11 năm 2019 (Năm 2018: 10,5% - 12%/năm).

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Ứng trước cho PVCombank theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	223.040.284.000	-	216.840.284.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-Ba (ii)	43.577.296.000	-	43.577.296.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	49.168.534.219	-	56.588.207.482	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	17.850.000.001	-	12.541.181.749	-
Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	-	638.720.513.305	-
Phải thu tiền đặt cọc (iv)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu khác	26.840.395.000	-	35.045.576.461	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	185.658.247.000	-	201.519.033.299	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.161.425.884.624</b>	<b>-</b>	<b>1.820.123.220.700</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (v)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (vi)	590.784.157.575	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	269.000.000	-	269.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.191.053.157.575</b>	<b>-</b>	<b>600.269.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, các thủ tục về chuyển nhượng cổ phần này vẫn chưa được hoàn thành;
- (ii) Bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kum-Ba liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Lăng Hạ;
- (iii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ;
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho 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;
- (v) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào Dự án Trung tâm Thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ cao cấp - Viễn Đông Meridian tại Đà Nẵng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18 tháng 7 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam; và
- (vi) Đây là khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015 và lãi trả chậm liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã phân loại lại số dư phải thu này sang dài hạn theo Phụ lục số 02-PL/02/HĐCNCP/2015, gia hạn nợ đến ngày 1 tháng 1 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	3.507.522.626.254	-	3.505.529.857.431	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	2.122.570.204.970	-	2.377.277.112.343	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	928.830.514.655	-	859.600.850.430	-
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	514.249.154.352	-	476.157.929.228	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	401.458.963.863	-	359.201.707.741	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	593.763.670.229	-	685.721.457.549	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	56.858.474.312	-	130.182.980.040	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	37.288.798.159	-	57.860.916.072	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	24.366.738.795	-	120.435.014.799	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1 (iii)	9.208.859.981	-	7.255.853.913	-
Hàng hóa biếu tặng	10.551.935.334	-	316.235.334	-
Các dự án khác	13.919.884.521	-	13.291.654.295	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.220.589.825.425</b>	<b>-</b>	<b>8.592.831.569.175</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển 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, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

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

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 16,4 tỷ VND (năm 2018: 70 tỷ). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duệ giai đoạn 2, Khu đô thị Trảng Cát, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới bán hàng	61.980.421.889	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	532.913.984	31.223.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.513.335.873</b>	<b>58.851.780.787</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phí thuê xe	-	3.223.484.849
Phí tư vấn pháp lý	5.570.000.000	5.540.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	13.159.758.486	4.633.231.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.729.758.486</b>	<b>13.396.715.897</b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	235.669.420.095	35.591.154.909	66.573.495.768	14.081.750.517	1.176.109.090	353.091.930.379
- Mua mới trong kỳ	415.904.320	177.500.000	800.900.000	11.132.417.000	-	12.526.721.320
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	30.251.698.470	-	-	-	-	30.251.698.470
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	266.337.022.885	35.768.654.909	67.374.395.768	25.214.167.517	1.176.109.090	395.870.350.169
<b>Trong đó:</b>						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	30.688.163.898	3.618.835.891	12.268.717.251	4.891.109.216	894.109.090	52.360.935.346
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	129.459.200.874	26.641.347.042	31.719.460.687	7.354.944.428	1.093.484.090	196.268.437.121
- Khấu hao trong kỳ	10.676.471.984	1.539.524.153	3.240.368.592	746.640.639	41.250.000	16.244.255.368
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	140.135.672.858	28.180.871.195	34.959.829.279	8.101.585.067	1.134.734.090	212.512.692.489
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	106.210.219.221	8.949.807.867	34.854.035.081	6.726.806.089	82.625.000	156.823.493.258
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	126.201.350.027	7.587.783.714	32.414.566.489	17.112.582.450	41.375.000	183.357.657.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. 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:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	173.618.450.871
- Bán trong kỳ	<u>(57.262.335.136)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>116.356.115.735</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	39.457.301.000
- Tăng trong kỳ	6.320.284.016
- Bán trong kỳ	<u>(13.136.494.886)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>32.641.090.130</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>134.161.149.871</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>83.715.025.605</u>

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ, khu công nghiệp Trảng Duệ, khu công nghiệp Quang Châu, khu công nghiệp Tân Phú Trung được Tập đoàn sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn 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.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (i)	106.555.116.818	106.555.116.818
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	62.779.375.383	47.139.529.090
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.516.537.647	4.516.537.647
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Nhà xưởng Khu công nghiệp Trảng Duệ	-	29.540.283.635
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>8.810.157.256</u>	<u>3.240.876.365</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>185.777.690.997</u></b>	<b><u>194.108.847.448</u></b>

(i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Thuyết minh số</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	521.166.550.718	516.941.269.318
Đầu tư dài hạn khác	14.2	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	14.2	(17.708.401.963)	(17.708.401.963)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>951.958.348.755</u></b>	<b><u>947.733.067.355</u></b>

**14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>				
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>		
<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	230.078.036.771	15.896.923	224.861.575.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	203.013.744.186	9.849.000	203.850.278.194
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.431.285.536	8.233.083	82.436.515.135
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	<u>5.643.484.225</u>	1.077.528	<u>5.792.900.828</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>521.166.550.718</u></b>		<b><u>516.941.269.318</u></b>	

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên - Huế cấp ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ nhất ngày 16 tháng 2 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35kV.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

*(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood*

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

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

VS  
VI  
HI  
/K

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanwood	Đơn vị tính: VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(38.403.359.527)	(6.776.721.806)	105.685.135	(1.411.699.172)	(46.486.095.370)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) chia trong kỳ	5.216.461.610	(836.534.008)	(5.229.599)	(149.416.603)	4.225.281.400
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(33.186.897.917)	(7.613.255.814)	100.455.536	(1.561.115.775)	(42.260.813.970)
<b>Lợi thế thương mại đã phân bổ:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	224.861.575.161	203.850.278.194	82.436.515.135	5.792.900.828	516.941.269.318
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	230.078.036.771	203.013.744.186	82.431.285.536	5.643.484.225	521.166.550.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**14.2 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)
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 (Thuyết minh số 30.3)	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>448.500.200.000</b>			<b>448.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(17.708.401.963)			(17.708.401.963)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b>430.791.798.037</b>			<b>430.791.798.037</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	41.885.717.375	41.885.717.375	5.494.106.040	5.494.106.040
- Công ty Cổ phần Kumba	24.197.260.274	24.197.260.274	24.197.260.274	24.197.260.274
- Công ty Cổ phần Vận tải và Xây dựng Trung Tiến	22.801.365.994	22.801.365.994	7.635.524.264	7.635.524.264
- Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	21.863.608.047	21.863.608.047	13.896.411.000	13.896.411.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.523.326.473	13.523.326.473
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ XNK Khoáng Sản Bảo Nam	9.228.274.600	9.228.274.600	12.406.252.400	12.406.252.400
- Công ty TNHH BlueScope Buildings Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000	7.335.599.999	7.335.599.999
- Công ty TNHH Thương mại Vận tải Mai Tuấn Anh	-	-	11.618.947.600	11.618.947.600
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	-	22.197.890.000	22.197.890.000
- Các nhà cung cấp khác	92.615.491.657	92.615.491.657	107.812.534.290	107.812.534.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.611.688.062</b>	<b>227.611.688.062</b>	<b>226.117.852.340</b>	<b>226.117.852.340</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khách hàng ứng trước tiền thuê đất khu công nghiệp và khu đô thị Trảng Duệ	169.911.257.552	61.624.603.637
Trả trước tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung	93.364.391.563	96.449.599.019
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	59.986.801.950	57.394.622.400
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
Các đối tượng khác	28.636.379.197	35.480.498.363
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351.898.830.262</b>	<b>447.181.815.119</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	87.518.096.545	27.741.291.374	(82.119.980.846)	33.139.407.073
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.021.522.426	66.327.610.259	(158.764.720.170)	101.584.412.515
Thuế thu nhập cá nhân	640.413.536	6.567.299.251	(6.414.426.512)	793.286.275
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	19.808.974.578	1.880.672.611	(8.390.586.658)	13.299.060.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>301.989.007.085</b>	<b>102.516.873.495</b>	<b>(255.689.714.186)</b>	<b>148.816.166.394</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải thu trong kỳ	Số đã cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	86.978.850.743	6.070.510.865	(9.858.609.900)	83.190.751.710
Thuế giá trị gia tăng khấu trừ	54.195.425.437	53.875.819.080	(7.942.591.877)	100.128.652.640
Thuế khác	17.935.053	504.156.033	(85.511.052)	436.580.032
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.192.211.233</b>	<b>60.450.485.978</b>	<b>(17.886.712.829)</b>	<b>183.755.984.382</b>
<i>Trong đó:</i>				
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	86.996.785.796			83.627.331.742

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	810.612.305.187	986.494.828.986
- Khu công nghiệp Tân Phú Trung	309.545.711.031	337.790.756.801
- Khu công nghiệp Quang Châu	257.525.730.104	368.404.589.673
- Khu công nghiệp Trảng Dục	158.705.204.141	164.904.179.437
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	54.166.318.898	54.648.275.825
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	30.669.341.013	60.747.027.250
Chi phí lãi vay phải trả	150.501.417.200	166.715.419.803
Chi phí môi giới	29.230.027.107	79.364.021.440
Các chi phí phải trả khác	29.724.109.241	11.467.804.589
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	842.481.225	775.082.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.020.910.339.960</b>	<b>1.244.817.157.545</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.065.482.572.587	1.051.174.838.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.065.482.572.587</b>	<b>1.051.174.838.754</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại khu Phúc Ninh (i)	446.147.255.819	444.102.553.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	13.315.640.182	11.948.989.816
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	29.706.551.074	42.383.417.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>489.169.447.075</u></b>	<b><u>498.434.960.926</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex (ii)	55.500.000.000	55.500.000.000
Đặt cọc khác (iii)	55.219.304.826	65.065.727.944
Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác	7.532.494.012	14.592.329.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.251.798.838</u></b>	<b><u>135.158.057.007</u></b>

- (i) Đây là số tiền khách hàng đặt cọc để mua đất tại Khu Đô thị Phúc Ninh của Công ty.
- (ii) Đây là khoản tiền nhận 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.
- (iii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc thuê đất và cỡ sở hạ tầng tại các dự án Khu công nghiệp của Tập đoàn.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		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 đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1 và Thuyết minh số 19.2)	1.016.039.792.014	1.016.039.792.014	800.000.000.000	(572.039.792.014)	1.244.000.000.000	1.244.000.000.000	
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	152.330.830.000	152.330.830.000	-	(30.000.000.000)	122.330.830.000	122.330.830.000	
Vay các đối tượng khác (*)	35.935.378.567	35.935.378.567	60.000.000.000	(70.000.000.000)	25.935.378.567	25.935.378.567	
	<b>1.204.306.000.581</b>	<b>1.204.306.000.581</b>	<b>860.000.000.000</b>	<b>(672.039.792.014)</b>	<b>1.392.266.208.567</b>	<b>1.392.266.208.567</b>	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	420.746.370.720	420.746.370.720	58.635.966.615	(111.264.042.682)	368.118.294.653	368.118.294.653	
Trái phiếu (Thuyết minh số 19.2)	862.118.545.452	862.118.545.452	407.828.048.751	(808.554.545.454)	461.392.048.749	461.392.048.749	
	<b>1.282.864.916.172</b>	<b>1.282.864.916.172</b>	<b>466.464.015.366</b>	<b>(919.818.588.136)</b>	<b>829.510.343.402</b>	<b>829.510.343.402</b>	

(\*) Bao gồm các khoản vay không cần tài sản đảm bảo và không chịu lãi suất từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn và Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.1 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	190.000.000.000	9,9%/năm	Thời điểm trả gốc cuối cùng là ngày 31 tháng 12 năm 2019. Lãi sẽ trả sau khi trả gốc vay và trước ngày 31 tháng 12 năm 2020.	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Dự án Khu Công nghiệp Quang Châu	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bắc Ninh	63.013.940.299	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018, lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2018	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh quy mô 22 ha.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	109.726.116.812	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Toàn bộ cơ sở hạ tầng giai đoạn 2 Khu công nghiệp Trảng Dục. Giá trị tạm tính của tài sản là 1.000 tỉ đồng.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	167.512.833.451	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 29 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	81.865.404.091	10,5%/năm	Gốc vay đáo hạn vào ngày 16 tháng 11 năm 2022, trả 6 tháng một lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 25 tháng 8 năm 2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 83,8 ha.	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>612.118.294.653</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	244.000.000.000				
Vay dài hạn	368.118.294.653				

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

B09a-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong kỳ	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	1.000.000	100.000	100.000.000.000	9,9%	Ngày 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 Tràng Cát	
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	380	1.000.000.000	380.000.000.000	10,33%	Ngày 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	
KBC Bond2018 - 01	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	Ngày 5 tháng 5 năm 2020	Cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.	
KBC Bond2018 - 02	Trái phiếu doanh nghiệp	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,625%	Ngày 14 tháng 5 năm 2020	Cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.	
KBCbond01-2019	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,0%	Ngày 29 tháng 1 năm 2020	Cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.	
KBCbond05-2019	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	Ngày 28 tháng 6 năm 2021	Cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.	

Chi phí phát hành trái phiếu (18.607.951.251)

**TỔNG CỘNG 11.000.380 1.461.392.048.749**

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn

Chi phí phát hành trái phiếu của trái phiếu

thanh toán trong dài hạn

(18.607.951.251)

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng 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 phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>								
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.904.506.892.048	749.667.313.428	9.038.107.349.299	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	269.294.718.417	21.809.816.743	291.104.535.160	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.173.801.610.465	771.427.130.171	9.329.161.884.459	
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>								
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.650.661.947.305	802.762.703.429	9.837.357.794.557	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	390.580.237.525	122.336.862.557	512.917.100.082	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(77.248.123)	(77.248.123)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.041.242.184.830	925.022.317.863	10.350.197.646.516	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng 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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	989.064.430.000	989.064.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	-	-

**20.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>59.509.780.000</b>	<b>5.950.978</b>	<b>59.509.780.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>4.697.601.890.000</b>	<b>469.760.189</b>	<b>4.697.601.890.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	802.762.703.429	749.667.313.428
Lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát trong kỳ	122.336.862.557	21.809.816.743
Giảm khác	(77.248.123)	(50.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>925.022.317.863</b>	<b>771.427.130.171</b>

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.569.931.202.152</b>	<b>1.003.765.405.893</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	1.351.661.930.698	823.764.001.301
Doanh thu bán nhà xưởng	105.615.846.960	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	94.083.765.263	71.812.133.925
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	12.483.384.454	17.113.002.888
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.684.009.834	91.076.267.779
Doanh thu khác	4.402.264.943	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.569.931.202.152</b>	<b>1.003.765.405.893</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	1.569.931.202.152	1.003.765.405.893
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.569.931.202.152	251.833.934.845
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	1.351.661.930.698	32.745.197.521
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(701.834.411.562)	(113.753.079.234)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>868.096.790.590</b>	<b>138.080.855.611</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (*)	20.000.538.514	21.110.212.094
Lãi tiền gửi và lãi từ cho vay	9.434.371.151	8.774.258.880
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	23.048.095	7.962.327.138
Doanh thu hoạt động tài chính khác	156.663.427	483.304.108
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.614.621.187</b>	<b>38.330.102.220</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	600.661.431.765	370.585.756.439
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	59.094.601.509	41.285.721.943
Giá vốn nhà xưởng đã bán	32.877.938.899	-
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	6.903.467.291	7.399.366.684
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.296.972.098	42.825.454.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>701.834.411.562</u></b>	<b><u>462.096.299.612</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi tiền vay	97.765.842.968	110.907.198.768
Chi phí tài chính khác	8.618.726.759	373.438.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.384.569.727</u></b>	<b><u>111.280.636.845</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	49.788.791.532	14.968.162.567
Chi phí nhân viên bán hàng	2.016.893.000	1.156.141.000
Khác	5.179.604.885	2.318.926.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.985.289.417</u></b>	<b><u>18.443.229.896</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.320.004.612	3.167.302.705
Chi phí nhân viên quản lý	47.832.889.900	46.735.582.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.977.967.033	14.419.887.540
Khác	14.149.165.776	15.885.712.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.280.027.421</u></b>	<b><u>80.208.485.348</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	279.339.574.439	350.880.988.722
Chi phí nhân công	51.254.841.923	46.878.705.921
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	22.613.042.303	17.903.017.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.608.583.194	61.123.873.412
Chi phí khác	27.806.242.690	18.101.963.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>460.622.284.549</b>	<b>494.888.549.195</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đến năm 2027. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 10%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm từ 2012 đến 2015 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 10% và được giảm 50%.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.436.911.942	72.864.821.105
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	63.029.333.195	10.281.977.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>134.466.245.137</u></b>	<b><u>83.146.798.578</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>647.383.345.219</b>	<b>374.251.333.738</b>
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	128.168.834.317	81.692.367.257
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động cho thuê đất đang trong thời gian ưu đãi</i>	<i>3.683.082.419</i>	<i>1.018.496.321</i>
<i>Thuế suất 10% của hoạt động thuê đất đang trong thời gian ưu đãi</i>	<i>2.446.695.171</i>	<i>1.381.896.763</i>
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	<i>122.039.056.727</i>	<i>79.291.974.173</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.688.643.557	1.440.080.932
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của khoản lỗ tính thuế	2.608.767.263	14.350.389
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>134.466.245.137</u></b>	<b><u>83.146.798.578</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	185.636.576.889	203.154.284.559	(17.517.707.670)	(10.985.256.625)
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	457.334.951	457.334.951	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian	541.363.038.987	460.815.998.122	80.547.040.865	21.267.234.098
	<b>727.456.950.827</b>	<b>664.427.617.632</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>63.029.333.195</b>	<b>10.281.977.473</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 24.577.514.838 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 17.373.291.502 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2019	Đơn vị tính: VND	
					Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2019
2014	2019	(i)	89.268.404.637	(7.353.480.794)	(79.913.253.003)	2.001.670.840
2015	2020	(i)	71.200.307.244	-	(68.847.932.661)	2.352.374.583
2016	2021	(i)	3.008.882.395	-	-	3.008.882.395
2017	2022	(i)	4.433.878.613	-	-	4.433.878.613
2018	2023	(ii)	5.476.455.673	-	-	5.476.455.673
Kỳ này	2024	(ii)	7.304.252.734	-	-	7.304.252.734
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>180.692.181.296</b>	<b>(7.353.480.794)</b>	<b>(148.761.185.664)</b>	<b>24.577.514.838</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng 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 kỳ với Tập đoàn:

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
4	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
5	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
6	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
7	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng nhận hoàn ứng tiền	10.329.509.000	88.761.201.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng trả nợ vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc cho vay	5.000.000.000	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Ông Phan Anh Dũng	Phải thu tiền bán đất	180.000.000	180.000.000
		<b>180.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
<b>Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Cho vay ngắn hạn	6.292.687.097	6.292.687.097
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	10.200.000.000	5.200.000.000
		<b>16.492.687.097</b>	<b>11.492.687.097</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	185.484.800.000	195.814.309.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	173.447.000	173.447.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	-	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	-	110.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Đặt cọc	-	1.932.065.479
		<b>185.658.247.000</b>	<b>201.519.033.299</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	842.481.225	775.082.727
		<b>842.481.225</b>	<b>775.082.727</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (*)	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng (**)	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	40.000.000.000
		<b>122.330.830.000</b>	<b>152.330.830.000</b>

(\*) Đây là khoản vay ngắn hạn, không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 0,01%/tháng, đáo hạn vào ngày 1 tháng 7 năm 2019.

(\*\*) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 12%/năm, đáo hạn ngày 26 tháng 2 năm 2019.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng Giám đốc	4.205.533.000	3.237.133.000
Các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng	3.183.012.000	2.466.779.000
	<b>7.388.545.000</b>	<b>5.703.912.000</b>

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>390.580.237.525</b>	<b>269.294.718.417</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>390.580.237.525</b>	<b>269.294.718.417</b>
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>469.760.189</b>	<b>469.760.189</b>
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>469.760.189</b>	<b>469.760.189</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	831	573
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	831	573

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

- (i) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m<sup>2</sup> (đến năm 2052) và 1.652.779 m<sup>2</sup> (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền thuê 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) Vào ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9 m<sup>2</sup> đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh (đến năm 2058). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty.
- (iv) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m<sup>2</sup> cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m<sup>2</sup> tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Vào ngày 5 tháng 10 năm 2017, Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo 9726/CT-KTTĐ về việc xác định số tiền thuê đất khi chuyển hình thức sử dụng đất tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi. Theo đó, tiền thuê đất Công ty phải nộp của 12 doanh nghiệp thuê lại đất từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 16 tháng 12 năm 2054 là 10.158.341.700 VND; và số tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 12.219.236.070 VND. Công ty đã nộp hết số tiền thuê đất này trong năm 2018 theo Thông báo trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

- (v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648,7m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m<sup>2</sup> và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m<sup>2</sup> và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m<sup>2</sup> và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.
- (vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m<sup>2</sup> (đến năm 2056). Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 663 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm**

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

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

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

**30.3 Các tranh chấp**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

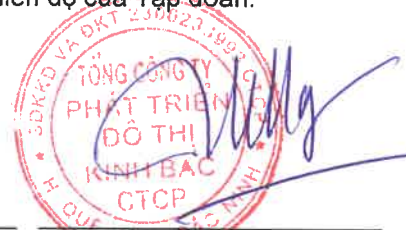
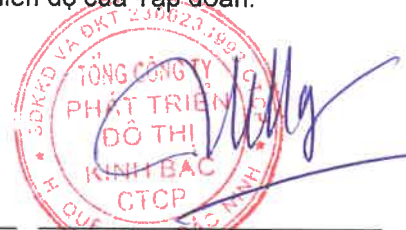
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Lưu Phương Mai  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019