

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh  
- Quý Nhà đầu tư

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

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin giải trình kết quả kinh doanh 6 tháng năm 2020 như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2020	6 tháng năm 2019	Chênh lệch	% Tăng/(giảm)
Lỗ – Báo cáo riêng	(113.038.416.269)	(13.043.836.317)	(99.994.579.952)	(767)
Lợi nhuận sau thuế TNDN – Báo cáo hợp nhất	105.117.787.280	512.917.100.082	(407.799.312.802)	(80)

- Lỗ báo cáo riêng 6 tháng năm 2020 là 113,04 tỷ đồng, tương ứng giảm 99,99 tỷ đồng so với lỗ báo cáo riêng của 6 tháng năm 2019 (lỗ báo cáo riêng 6 tháng năm 2019 là 13,04 tỷ đồng) và lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng năm 2020 là 105,12 tỷ đồng (trong đó lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 15,05 tỷ đồng), giảm 407,80 tỷ đồng so với 6 tháng năm 2019 (lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng năm 2019 là 512,92 tỷ đồng).
- Nguyên nhân kết quả kinh doanh báo cáo riêng và kết quả kinh doanh báo cáo hợp nhất giảm mạnh so với 6 tháng năm trước là do tình hình đại dịch Covid 19 xảy ra trong 6 tháng đầu năm 2020 dẫn đến tình hình kinh doanh bị suy giảm.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc trân trọng báo cáo Quý Cổ đông/Quý nhà đầu tư được biết.



Trân trọng cảm ơn !

**Nơi nhận**

- Như trên
- Lưu: Vp KBC

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Phạm Phúc Hiếu**  
**Phó Tổng Giám đốc**



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



# 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 riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 53



# 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 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

QUY  
CH  
H  
:OU  
AM  
ANH  
ĐI  
1.8

# 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, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 theo Giấy Ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2020



Số tham chiếu: 60774739/21880793-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

### ***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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ.

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.328.090.715.119</b>	<b>3.265.042.785.800</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>152.797.284.555</b>	<b>116.967.051.978</b>
111	1. Tiền		152.288.436.330	116.967.051.978
112	2. Các khoản tương đương tiền		508.848.225	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.856.835.335.260</b>	<b>874.095.600</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.862.358.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(6.123.126.109)	(6.616.365.769)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	600.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.608.688.677.828</b>	<b>1.548.146.375.014</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	143.992.222.540	177.347.056.851
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	953.524.253.810	825.421.258.717
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	500.000.000	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	518.006.182.128	552.212.040.096
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>1.565.832.763.986</b>	<b>1.468.814.380.404</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.565.832.763.986	1.468.814.380.404
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>143.936.653.490</b>	<b>130.240.882.804</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	60.672.055.967	59.082.558.565
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	78.781.356.612	70.726.605.151
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.483.240.911	431.719.088

07/...  
 HUN  
 M  
 IH  
 P



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.582.918.575.511</b>	<b>7.327.985.419.572</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>373.105.362.442</b>	<b>131.643.712.249</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	10.000.000.000	5.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	363.105.362.442	126.643.712.249
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>143.762.817.654</b>	<b>133.788.188.953</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	143.762.817.654	133.788.188.953
222	Nguyên giá		292.779.949.720	272.048.615.463
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.017.132.066)	(138.260.426.510)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>238.055.502.463</b>	<b>250.204.466.655</b>
231	1. Nguyên giá		257.787.300.142	257.787.300.142
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(19.731.797.679)	(7.582.833.487)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>16.169.122.881</b>	<b>12.570.791.903</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.169.122.881	12.570.791.903
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>6.801.755.963.707</b>	<b>6.789.104.491.771</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	6.093.546.314.000	6.093.546.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	641.324.261.074	641.324.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2, 14.3	(381.614.811.367)	(394.266.283.303)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.069.806.364</b>	<b>10.673.768.041</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.069.806.364	10.673.768.041
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.911.009.290.630</b>	<b>10.593.028.205.372</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

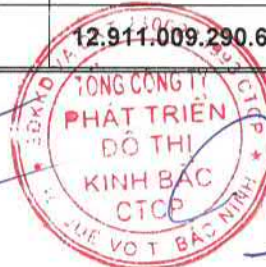
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.008.566.574.888</b>	<b>3.577.547.073.361</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.400.891.943.479</b>	<b>2.308.011.234.211</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	66.322.164.497	87.619.770.237
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	7.247.942.295	8.002.801.873
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	445.843.352	2.978.892.699
314	4. Phải trả cho cán bộ, công nhân viên		65.257.418	65.257.418
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	931.557.364.821	932.738.180.619
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.491.899.842	4.718.340.908
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.268.229.910.103	471.529.305.374
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.118.208.181.818	796.035.305.750
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.607.674.631.409</b>	<b>1.269.535.839.150</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	26.474.048.930	6.471.268.746
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	9.225.250.271	9.225.250.271
338	3. Vay dài hạn	19	1.534.973.495.426	1.216.421.362.851
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	36.049.868.820	36.465.989.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.902.442.715.742</b>	<b>7.015.481.132.011</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>6.902.442.715.742</b>	<b>7.015.481.132.011</b>
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.519.040.571.919	1.632.078.988.188
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.632.078.988.188	1.591.223.643.349
421b	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(113.038.416.269)	40.855.344.839
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.911.009.290.630</b>	<b>10.593.028.205.372</b>

  
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 27 tháng 8 năm 2020



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	79.733.075.357	332.084.415.822
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	79.733.075.357	332.084.415.822
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(46.627.401.611)	(188.869.214.246)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.105.673.746	143.215.201.576
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	13.641.133.060	28.532.334.863
22	7. Chi phí tài chính	24	(103.398.600.065)	(87.163.143.526)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(102.540.918.342)</i>	<i>(100.374.367.072)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	23	(2.420.671.257)	(49.284.190.625)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(54.571.014.255)	(46.392.314.599)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(113.643.478.771)	(11.092.112.311)
31	11. Thu nhập khác		605.072.503	220.164.531
32	12. Chi phí khác		(10.001)	(2.171.888.537)
40	13. Lỗ khác		605.062.502	(1.951.724.006)
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(113.038.416.269)	(13.043.836.317)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(416.120.500)	(416.120.500)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	416.120.500	416.120.500
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(113.038.416.269)	(13.043.836.317)

*lllc*

*Phạm Phúc Hiếu*



*Nguyễn Thị Thu Hương*

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 27 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lỗ trước thuế</b>		<b>(113.038.416.269)</b>	<b>(13.043.836.317)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	11,13	22.905.669.748	12.032.297.450
03	Hoàn nhập dự phòng		(13.144.711.596)	(21.466.729.590)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.641.133.060)	(28.399.646.263)
06	Chi phí lãi vay	24	102.540.918.342	100.374.367.072
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(14.377.672.835)</b>	<b>49.496.452.352</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(364.237.578.837)	1.212.871.215.978
10	Tăng hàng tồn kho		(100.616.714.560)	(6.411.507.321)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.913.422.732)	(84.493.173.912)
12	Tăng chi phí trả trước		(985.535.725)	(590.908.637)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(50.000.000.000)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(104.287.393.005)	(122.747.641.302)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(6.736.000.000)	(134.406.897.606)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(648.154.317.694)</b>	<b>913.717.539.552</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(12.340.779.800)	(1.257.917.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(5.600.000.000)	(131.139.612.162)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	91.386.943.534
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(4.240.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.500.000.000	39.778.001.357
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		268.485.606	31.514.833.521
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>50.827.705.806</b>	<b>26.042.249.250</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.125.125.594.465	674.998.778.269
34	Tiền trả nợ gốc vay		(468.100.000.000)	(1.359.142.687.618)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(23.868.750.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>633.156.844.465</b>	<b>(684.143.909.349)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>35.830.232.577</b>	<b>255.615.879.453</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		<b>116.967.051.978</b>	<b>115.915.328.929</b>
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	<b>4</b>	<b>152.797.284.555</b>	<b>371.531.208.382</b>

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 27 tháng 8 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2019.

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

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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là: 198 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 198).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 11 công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (**)	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có các công ty con sau: (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	100	100	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hiệp Hòa Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (**)	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 (**)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (**)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này.

(\*\*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 27 tháng 8 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, 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 thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ trong kỳ.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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 riêng giữa niên độ.

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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 riêng giữa niên độ.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

#### 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 Công ty.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể 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 riêng giữa niên độ 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 (từ 1 đến 3 năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 *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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi kỳ làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng 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.

#### 3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 Công ty được xác lập.

**3.17 Giá vốn đất, chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	5.642.827.146	5.602.564.009
Tiền gửi ngân hàng	146.645.609.184	111.364.487.969
Các khoản tương đương tiền (*)	508.848.225	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>152.797.284.555</u></b>	<b><u>116.967.051.978</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh với lãi suất 4,1%/năm.

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

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
<i>Chứng khoán kinh doanh:</i>				
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(6.123.126.109)	7.490.461.369	(6.616.365.769)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.862.358.461.369</u></b>	<b><u>(6.123.126.109)</u></b>	<b><u>7.490.461.369</u></b>	<b><u>(6.616.365.769)</u></b>

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã mua 100% vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen. Công ty trình bày khoản đầu tư này là chứng khoán kinh doanh do Công ty có kế hoạch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này trong thời gian tới.

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam với lãi suất 6,5%/năm, đáo hạn ngày 21 tháng 1 năm 2021.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	104.130.000.000	104.130.000.000
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	21.341.404.181	21.504.484.181
Phải thu từ các khách hàng khác (ii)	18.520.818.359	51.712.572.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.992.222.540</b>	<b>177.347.056.851</b>
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

- (i) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh.
- (ii) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất, cơ sở hạ tầng dài hạn, các dự án bất động sản và tiền sử dụng dịch vụ (nước sạch, xử lý nước thải, v.v.) tại các khu công nghiệp của Công ty.

**6.2 Trả trước cho người bán**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	487.082.119.976	465.787.908.894
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	450.708.154.677	353.848.234.640
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Vĩnh Tường	10.992.570.197	-
Trả trước cho người bán khác	4.741.408.960	5.785.115.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>953.524.253.810</b>	<b>825.421.258.717</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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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)**

**6.3 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Trích lập trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>7.333.980.650</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>

**6.4 Nợ xấu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>-</i>
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>-</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
<i>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
<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
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	9.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (i)	228.040.284.000	-	223.040.284.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	165.006.720.919	-	233.506.720.919	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	52.521.608.482	-	26.200.890.711	-
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	-
Tạm ứng cho nhân viên	14.371.604.612	-	12.318.997.612	-
Phải thu tiền đặt cọc (iv)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	18.711.513.891	-	17.790.696.630	-
Phải thu khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	3.735.541.820	-	3.735.541.820	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>518.006.182.128</b>	<b>-</b>	<b>552.212.040.096</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (v)	134.954.376.142	-	126.035.136.906	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu khác	103.808.218	-	88.849.315	-
Phải thu khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	227.547.178.082	-	19.726.028	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.105.362.442</b>	<b>-</b>	<b>126.643.712.249</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (i) Đây là khoản ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”) liên quan đến hợp đồng nhận chuyển nhượng một dự án đầu tư.
- (ii) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 15 tháng 12 năm 2015.
- (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 tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển 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 phường Minh Khai, huyện Từ Liêm, Hà Nội.
- (v) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm 10%/năm từ giao dịch chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015.

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.014.944.015.746	-	985.923.800.098	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	525.507.455.029	-	457.741.605.095	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.872.460.933	-	1.640.142.933	-
Hàng hóa biếu tặng	10.361.625.000	-	10.913.011.266	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	12.595.821.012	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.565.832.763.986</b>	<b>-</b>	<b>1.468.814.380.404</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Công ty phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 17,81 tỷ VND (6 tháng đầu năm 2019: 11 tỷ). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	58.820.557.347	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.851.498.620	262.001.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.672.055.967</b>	<b>59.082.558.565</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	9.435.797.304	10.253.332.425
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	634.009.060	420.435.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.069.806.364</b>	<b>10.673.768.041</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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 2019	206.388.898.611	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	272.048.615.463
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	20.731.334.257	-	-	-	-	20.731.334.257
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	227.120.232.868	6.846.822.040	36.413.270.893	21.611.242.101	788.381.818	292.779.949.720
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	20.808.200.054	4.464.057.852	9.660.683.448	5.915.703.374	788.381.818	41.637.026.546
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	102.019.534.344	5.249.923.040	22.323.249.891	7.879.337.417	788.381.818	138.260.426.510
Khấu hao trong kỳ	8.025.373.589	128.653.628	1.597.605.313	1.005.073.026	-	10.756.705.556
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	110.044.907.933	5.378.576.668	23.920.855.204	8.884.410.443	788.381.818	149.017.132.066
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	104.369.364.267	1.596.899.000	14.090.021.002	13.731.904.684	-	133.788.188.953
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	117.075.324.935	1.468.245.372	12.492.415.689	12.726.831.658	-	143.762.817.654

Đơn vị tính: VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	4.721.134.625	-
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	6.976.367.545	8.099.171.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.169.122.881</u></b>	<b><u>12.570.791.903</u></b>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>257.787.300.142</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>257.787.300.142</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	7.582.833.487
Khấu hao trong kỳ	<u>12.148.964.192</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>19.731.797.679</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>250.204.466.655</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>238.055.502.463</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	6.093.546.314.000	6.093.546.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	641.324.261.074	641.324.261.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	14.2, 14.3	<u>(381.614.811.367)</u>	<u>(394.266.283.303)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>6.801.755.963.707</u></b>	<b><u>6.789.104.491.771</u></b>

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>		
	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	4.130.000.000.000	100%	-	4.130.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	30.259.574	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	100%	-	600.000.000.000	100%	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	<u>3.740.000.000</u>	51%	25.500.000	<u>3.740.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>6.093.546.314.000</u></b>			<b><u>6.093.546.314.000</u></b>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 được trình bày tại Thuyết minh số 1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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 vào các công ty liên kết**

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>641.324.261.074</b>		<b>641.324.261.074</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(358.726.893.217)		(371.921.339.307)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>282.597.367.857</b>		<b>269.402.921.767</b>

Chi tiết các khoản dự phòng vào công ty liên kết:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	332.562.621.514	345.757.067.604
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	18.959.671.703	18.959.671.703
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>358.726.893.217</b>	<b>371.921.339.307</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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 vào các công ty liên kết** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

*(iii) Công ty Cổ phần Scanviwood*

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>448.500.200.000</b>			<b>448.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(22.887.918.150)			(22.344.943.996)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>425.612.281.850</b>			<b>426.155.256.004</b>

(\*) Công ty đang 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</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>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Vạn Lộc	9.791.953.754	9.791.953.754	13.569.718.000	13.569.718.000
Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	7.453.776.572	7.453.776.572	5.918.523.300	5.918.523.300
Công ty TNHH Trọng Cường	2.664.419.845	2.664.419.845	4.370.439.033	4.370.439.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	1.955.281.650	1.955.281.650	8.667.795.225	8.667.795.225
Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình 478	1.164.094.700	1.164.094.700	5.962.236.700	5.962.236.700
Phải trả đối tượng khác	30.272.667.861	30.272.667.861	36.111.087.864	36.111.087.864
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.322.164.497</b>	<b>66.322.164.497</b>	<b>87.619.770.237</b>	<b>87.619.770.237</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	798.915.111	798.915.111
Các đối tượng khác	6.449.027.184	7.203.886.762
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.247.942.295</b>	<b>8.002.801.873</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.000.734.634	416.120.500	(2.416.855.134)	-
Thuế thu nhập cá nhân	729.922.746	4.092.382.506	(4.624.697.219)	197.608.033
Các loại thuế khác	248.235.319	3.765.413.068	(3.765.413.068)	248.235.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.978.892.699</b>	<b>8.273.916.074</b>	<b>(10.806.965.421)</b>	<b>445.843.352</b>
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	70.726.605.151	12.700.276.534	(4.645.525.073)	78.781.356.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.319.144.866	-	4.319.144.866
Các loại thuế khác	431.719.088	172.536.058	(440.159.101)	164.096.045
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.158.324.239</b>	<b>17.191.957.458</b>	<b>(5.085.684.174)</b>	<b>83.264.597.523</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	80.510.325.000	79.871.805.658
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	19.250.743.371	19.250.743.371
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	55.102.164.592	56.504.290.047
- Khu đô thị Phúc Ninh	6.157.417.037	4.116.772.240
Chi phí lãi vay phải trả (*)	840.968.416.028	849.420.772.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.911.957.126	2.212.269.001
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	7.166.666.667	1.233.333.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>931.557.364.821</b>	<b>932.738.180.619</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	26.474.048.930	6.471.268.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.474.048.930</b>	<b>6.471.268.746</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho PVcomBank. Các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. PVcomBank 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).

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh (i)	1.804.868.000.000	-
Thu tiền đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng tại Khu đô thị Phúc Ninh (ii)	444.534.322.652	439.934.046.609
Phải trả khác	16.394.954.501	5.293.875.815
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	25.443.382.950
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 27)	858.000.000	858.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.268.229.910.103</b>	<b>471.529.305.374</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản đặt cọc khác	9.225.250.271	9.225.250.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.225.250.271</b>	<b>9.225.250.271</b>

(i) Đây là khoản phải trả Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen như đã trình bày ở Thuyết minh số 5.1.

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



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay dài hạn và trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 19.1 và 19.2)	696.035.305.750	696.035.305.750	787.208.181.818	(515.035.305.750)	968.208.181.818	968.208.181.818	
Vay đối tượng khác (*)	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>796.035.305.750</b>	<b>796.035.305.750</b>	<b>837.208.181.818</b>	<b>(515.035.305.750)</b>	<b>1.118.208.181.818</b>	<b>1.118.208.181.818</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	220.400.340.180	220.400.340.180	99.186.174.737	(11.000.000.000)	308.586.514.917	308.586.514.917	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 19.2)	805.861.885.377	805.861.885.377	569.996.136.066	(818.630.178.228)	557.227.843.215	557.227.843.215	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	190.159.137.294	190.159.137.294	479.000.000.000	-	669.159.137.294	669.159.137.294	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.216.421.362.851</b>	<b>1.216.421.362.851</b>	<b>1.148.182.310.803</b>	<b>(829.630.178.228)</b>	<b>1.534.973.495.426</b>	<b>1.534.973.495.426</b>	

(\*) Đây là một khoản vay từ một cá nhân, không có tài sản đảm bảo, không có lãi suất và đáo hạn vào ngày 15 tháng 1 năm 2021.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	111.751.470.720	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 Quế Võ	224.969.640.107	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100 ha 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 100 ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh.	
	52.865.404.090	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022; Lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	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>389.586.514.917</b>				

Trong đó	
Vay dài hạn đến hạn trả	81.000.000.000
Vay dài hạn	308.586.514.917

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

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 như sau:

	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	280	1.000.000.000	280.000.000.000	10,23%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	
KBCbond2019-02	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	15 tháng 4 năm 2021	26.000.000 cổ phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	
KBCbond2019-05	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	28 tháng 6 năm 2021	800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	
KBCbond2019-03	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	05 tháng 01 năm 2021	700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	
KBCbond2019-06	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,80%	06 tháng 06 năm 2021	420.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	
KBCbond2020-200	Trái phiếu doanh nghiệp	200.000	1.000.000	200.000.000.000	10,50%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	
KBCbond2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,80%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên nền đất (bao gồm nhà xưởng sản xuất, văn phòng), giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng, Khu Công nghiệp Quang Châu	
Chi phí phát hành trái phiếu				(35.563.974.967)				
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.444.436.025.033</b>				

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn

Chi phí phát hành trái phiếu phải phân bổ trong năm tới

Chi phí phát hành trái phiếu phải phân bổ trong dài hạn

900.000.000.000  
580.000.000.000  
(12.791.818.182)  
(22.772.156.785)



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.060.983.832.349	7.444.385.976.172		
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(13.043.836.317)	(13.043.836.317)		
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>2.047.939.996.032</u>	<u>7.431.342.139.855</u>		
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020:</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.632.078.988.188	7.015.481.132.011		
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(113.038.416.269)	(113.038.416.269)		
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.519.040.571.919</u>	<u>6.902.442.715.742</u>		

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho 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 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.178.450.000</b>	<b>5.381.178.450.000</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 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng 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 chia</b>	-	-

**20.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>		
Cổ tức trong kỳ:	-	-
<b>Cổ tức đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trong kỳ:	23.868.750.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**20.5 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	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 (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>79.733.075.357</b>	<b>332.084.415.822</b>
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	53.128.375.136	42.380.520.305
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	19.786.714.394	5.834.002.912
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.360.000.000	1.684.009.834
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	-	159.978.531.243
Doanh thu bán nhà xưởng	-	100.101.212.880
Doanh thu khác	457.985.827	22.106.138.648
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>79.733.075.357</b>	<b>332.084.415.822</b>

**21.2 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	4.698.826.300	8.376.059.654
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (i)	8.919.239.236	20.000.538.514
Doanh thu hoạt động tài chính khác	23.067.524	155.736.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.641.133.060</b>	<b>28.532.334.863</b>

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

**22. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	32.152.707.899	33.432.688.682
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	12.148.964.192	2.522.732.740
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.325.729.520	2.296.972.098
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	-	119.006.157.967
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	31.610.662.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.627.401.611</b>	<b>188.869.214.246</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	2.420.671.257	2.016.893.000
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	-	47.267.297.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.420.671.257</u></b>	<b><u>49.284.190.625</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	32.479.141.317	21.943.342.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.646.167.213	2.482.113.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.673.660.127	11.456.773.718
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.772.045.598	10.510.084.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.571.014.255</u></b>	<b><u>46.392.314.599</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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	102.540.918.342	100.374.367.072
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(13.144.711.596)	(21.466.729.590)
Chi phí tài chính khác	14.002.393.319	8.255.506.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>103.398.600.065</u></b>	<b><u>87.163.143.526</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	121.660.934.839	172.618.022.031
Chi phí nhân công	36.986.641.051	25.507.770.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.905.669.748	12.032.297.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.673.660.127	54.963.422.401
Chi phí khác	5.772.045.598	14.270.733.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>199.998.951.363</u></b>	<b><u>279.392.245.900</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**26.1 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	416.120.500	416.120.500
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(416.120.500)</u>	<u>(416.120.500)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>	<b>(113.038.416.269)</b>	<b>(13.043.836.317)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(22.607.683.254)	(2.608.767.264)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.028.852.083	1.709.701.070
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	19.141.953.608	-
Lỗ của hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.638.710.676	899.066.194
Lỗ các năm trước chuyển sang	<u>(201.833.113)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**26.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	36.049.868.820	36.465.989.320	(416.120.500)	(416.120.500)
	<b>36.049.868.820</b>	<b>36.465.989.320</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</b>			<b>(416.120.500)</b>	<b>(416.120.500)</b>

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

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 145.805.925.851 (31 tháng 12 năm 2019: 34.420.692.832) VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2020
2015	2020	(i)	40.779.832	-	-	40.779.832
2016	2021	(i)	7.252.824	-	-	7.252.824
2017	2022	(i)	9.364.593	-	-	9.364.593
2018	2023	(i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024	(ii)	35.303.143.363	(1.009.165.555)	-	34.293.977.808
Kỳ này	2025	(ii)	111.385.233.019	-	-	111.385.233.019
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>146.815.091.406</b>	<b>(1.009.165.555)</b>	<b>-</b>	<b>145.805.925.851</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.
- (ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chi nhánh của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác
6	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
7	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ báo cáo thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.554.377.646	7.987.602.045
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Thu nhập từ hợp tác kinh doanh phải thu	3.286.356.164	15.209.397.260
		Lãi vay phải trả	16.430.402.538	8.509.392.327
		Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	224.000.000.000	-
		Gốc vay đã nhận	479.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	5.933.333.334	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b><i>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay (i)	9.000.000.000	4.000.000.000
			<b>9.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
			<b>3.735.541.820</b>	<b>3.735.541.820</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay	260.821.918	19.726.028
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Góp vốn và thu nhập từ hợp tác kinh doanh	227.286.356.164	-
			<b>227.547.178.082</b>	<b>19.726.028</b>

(i) Đây là khoản vay tín chấp, hưởng lãi suất 10%/năm, và sẽ đáo hạn trong tháng 12 năm 2022.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả ngắn hạn	7.166.666.667	1.233.333.333
			<b>7.166.666.667</b>	<b>1.233.333.333</b>
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b> (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	8.230.979.036	4.676.601.390
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Lãi vay phải trả dài hạn	17.315.190.171	884.787.633
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả dài hạn	927.879.723	909.879.723
			<b>26.474.048.930</b>	<b>6.471.268.746</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
			<b>858.000.000</b>	<b>858.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo (i)	Bên liên quan khác	Vay ngắn hạn	100.000.000.000	100.000.000.000
			<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b> (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (ii)	Công ty con	Vay dài hạn	297.270.710.252	92.270.710.252
		Vay dài hạn	274.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (iii)	Công ty con	Vay dài hạn	67.888.427.042	67.888.427.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (iv)	Bên liên quan khác	Vay dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
			<b>669.159.137.294</b>	<b>190.159.137.294</b>

- (i) Đây là khoản đi vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 1%/tháng và đáo hạn tháng 7 năm 2020.
- (ii) Đây là các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất lần lượt là 10%/năm và 10,5%/năm và đáo hạn lần lượt vào ngày 27 tháng 11 năm 2021 và ngày 11 tháng 5 năm 2022.
- (iii) Đây là khoản đi vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 10,5%/năm và đáo hạn vào ngày 9 tháng 5 năm 2022.
- (iv) Đây là khoản đi vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 10,5%/năm và đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc:

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Tổng Giám đốc	5.328.184.000	4.205.533.000
Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	4.478.878.000	3.183.012.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.807.062.000</b>	<b>7.388.545.000</b>

**28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

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

- (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 riêng 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 2.234.012,9 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 riêng 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) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 1.046.858,9 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 riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 44,8 tỷ VND.

**28.2 Các tranh chấp**

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2807/2020/KBC/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2020, Công ty đã góp vốn thêm 120.000.000.000 VND vào Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng, một công ty con của Công ty.

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

  
Lưu Phương Mai  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2020