

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 64

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 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.

NSI  
VII  
CHI  
H  
V K

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

Số tham chiếu: 60774739/22647288-HN-LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 15 tháng 9 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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



### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 9 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>23.901.109.787.741</b>	<b>21.403.279.332.062</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.255.240.119.557</b>	<b>1.049.757.121.957</b>
111	1. Tiền		2.024.688.950.491	889.890.633.358
112	2. Các khoản tương đương tiền		230.551.169.066	159.866.488.599
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.939.832.825.499</b>	<b>1.939.653.239.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.862.358.461.369	1.862.358.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(5.164.742.719)	(5.305.222.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	82.639.106.849	82.600.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>8.099.151.597.468</b>	<b>6.637.765.390.090</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.800.692.095.729	1.384.869.373.085
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.946.266.937.865	2.701.142.324.970
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.281.965.103.926	925.080.022.356
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.077.561.440.598	1.634.007.650.329
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>11.372.912.620.583</b>	<b>11.533.861.446.985</b>
141	1. Hàng tồn kho		11.372.912.620.583	11.533.861.446.985
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>233.972.624.634</b>	<b>242.242.134.030</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	79.997.468.692	78.372.182.343
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	150.013.891.758	162.365.406.594
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.914.763.310	1.449.594.958
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		46.500.874	54.950.135



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.584.502.021.332</b>	<b>2.382.598.917.887</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.358.852.008.211</b>	<b>181.755.869.861</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	1.317.973.000.000	140.910.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	40.879.008.211	40.845.869.861
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>245.347.058.181</b>	<b>256.277.089.070</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	245.246.326.508	256.126.185.538
222	Nguyên giá		537.800.368.203	530.008.517.295
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(292.554.041.695)	(273.882.331.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình		100.731.673	150.903.532
228	Nguyên giá		448.175.500	448.175.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(347.443.827)	(297.271.968)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>248.199.842.175</b>	<b>393.841.913.682</b>
231	1. Nguyên giá		311.829.377.858	479.236.688.645
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(63.629.535.683)	(85.394.774.963)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>932.743.809.359</b>	<b>869.345.580.191</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	932.743.809.359	869.345.580.191
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>778.202.091.403</b>	<b>660.601.134.707</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	352.589.809.553	234.988.852.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(22.887.918.150)	(22.887.918.150)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>21.157.212.003</b>	<b>20.777.330.376</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	21.157.212.003	20.777.330.376
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>27.485.611.809.073</b>	<b>23.785.878.249.949</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.865.238.198.364</b>	<b>13.132.883.122.220</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.053.719.219.707</b>	<b>6.962.196.498.660</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	201.852.770.135	155.402.318.840
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	547.951.635.115	894.453.239.637
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	279.487.289.443	454.343.617.554
314	4. Phải trả người lao động		9.482.439.269	134.912.511
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.334.980.343.101	1.043.936.809.354
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.577.417.026	4.327.075.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.749.276.045.115	2.856.054.333.594
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.921.248.719.194	1.546.681.630.497
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.862.561.309	6.862.561.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.811.518.978.657</b>	<b>6.170.686.623.560</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.322.544.221.315	1.134.633.021.863
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		4.600.301.949	4.664.114.060
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	31.037.547.204	35.537.754.956
338	4. Vay dài hạn	20	5.569.981.910.162	4.218.161.587.925
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	882.403.030.065	776.738.176.794
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>12.620.373.610.709</b>	<b>10.652.995.127.729</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>12.620.373.610.709</b>	<b>10.652.995.127.729</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	4.956.532.047.311	4.316.487.151.605
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước/năm trước		4.316.487.151.605	4.092.454.317.117
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		640.044.895.706	224.032.834.488
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	2.279.908.419.575	952.574.832.301
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>27.485.611.809.073</b>	<b>23.785.878.249.949</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.751.776.128.101	727.333.138.069
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.751.776.128.101	727.333.138.069
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.179.670.574.761)	(370.079.562.942)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.572.105.553.340	357.253.575.127
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	74.489.770.006	27.224.259.696
22	7. Chi phí tài chính	25	(225.377.789.258)	(98.401.148.308)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(206.850.573.323)	(81.759.376.401)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15.1	5.100.956.696	2.021.578.314
25	9. Chi phí bán hàng	26	(105.929.512.584)	(24.474.368.156)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(216.215.965.974)	(108.326.271.547)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.104.173.012.226	155.297.625.126
31	12. Thu nhập khác		2.113.888.722	9.239.426.132
32	13. Chi phí khác		(8.535.360.490)	(126.960.001)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(6.421.471.768)	9.112.466.131
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.097.751.540.458	164.410.091.257
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(199.708.204.207)	(73.824.111.030)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(105.664.853.271)	14.531.807.053
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		792.378.482.980	105.117.787.280
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		640.044.895.706	50.873.225.025
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		152.333.587.274	54.244.562.255
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.362	108
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.362	108

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.097.751.540.458</b>	<b>164.410.091.257</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (Hoàn nhập dự phòng)/Dự phòng		41.095.871.393	42.295.930.872
03			(140.479.650)	49.734.494
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.845.131.333)	(25.879.022.579)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	223.969.043.285	84.334.101.879
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.284.830.844.153</b>	<b>265.210.835.923</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(941.505.444.947)	(157.888.610.043)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		160.948.826.402	(93.291.815.206)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(273.918.205.321)	(351.061.537.667)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.005.167.976)	14.114.030.673
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(159.350.163.524)	(106.458.709.092)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(120.615.919.255)	(72.641.413.825)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(165.666.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(51.615.230.468)</b>	<b>(552.182.885.237)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(33.857.852.489)	(34.653.449.502)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.530.081.000.000)	(127.710.398.857)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	196.292.687.097
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(155.822.882.035)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		70.000.000.000	68.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.294.926.671	4.180.611.847
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.637.466.807.853)</b>	<b>106.609.450.585</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.175.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		3.386.403.487.227	710.125.594.465
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.666.838.451.306)	(475.900.000.001)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(23.868.750.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.894.565.035.921</b>	<b>210.356.844.464</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>1.205.482.997.600</b>	<b>(235.216.590.188)</b>
60	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>1.049.757.121.957</b>	<b>652.005.005.791</b>
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ</b>	5	<b>2.255.240.119.557</b>	<b>416.788.415.603</b>

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn cho hoạt động khu công nghiệp, hoạt động bất động sản 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 - SGDHCN do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là: 531 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 520).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có các công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
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, Việt Nam	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 Duyệt, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	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, Việt Nam	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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) <sup>(*)</sup>	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
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, Việt Nam	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, Việt Nam	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	Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hoà Hiệp 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 phố An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	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, Việt Nam	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, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	70	68,65	Số 537, đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (**)	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (**)	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 Đường Hàng Điều 1, Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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)

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

Trong kỳ, Tập đoàn đã thành lập và góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An, Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc, công ty liên kết và đang trong quá trình góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu, như trình bày tại Thuyết minh số 4.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

**2.3 *Kỳ kế toán năm***

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

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

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

118  
GON  
TN  
ST &  
IET  
HI N  
HÀ  
KIET

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà xưởng	8 - 10 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 - 45 năm

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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).

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*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.

*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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 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 đất khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

#### 3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

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

**3.23 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên***

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0901095293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp vào ngày 5 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại công ty này lần lượt là 70% và 68,65%.

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An***

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101977259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty này lần lượt là 60% và 56,77%.

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc***

Tập đoàn đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2301163643 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp vào ngày 11 tháng 1 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty này lần lượt là 65% và 56,25%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)**

***Đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu***

Tập đoàn đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại công ty này là 74,52%.

***Góp vốn vào công ty liên kết***

Tập đoàn đã góp vốn vào công ty liên kết là Công ty TNHH Saigontel Long An. Đây là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

***Đại dịch Covid-19***

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	27.636.424.339	82.198.978.513
Tiền gửi ngân hàng	1.997.052.526.152	807.691.654.845
Các khoản tương đương tiền (*)	230.551.169.066	159.866.488.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.255.240.119.557</u></b>	<b><u>1.049.757.121.957</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,2%/năm (năm 2020: 4,1%/năm đến 5,2%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu (i)	7.490.461.369	(5.164.742.719)	7.490.461.369	(5.305.222.369)
Các khoản đầu tư khác (ii)	1.854.868.000.000	-	1.854.868.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(5.164.742.719)</b>	<b>1.862.358.461.369</b>	<b>(5.305.222.369)</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào 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.

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

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 6 đến 12 tháng với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,8%/năm (năm 2020: 6%-6,5%/năm).

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	675.943.558.300	182.291.134.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị An Dương (ii)	339.890.912.453	339.890.912.453
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hiếu Cường (iii)	261.601.737.937	-
Công ty TNHH BW Sài Gòn (iii)	108.926.558.674	108.926.558.674
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (iv)	104.130.000.000	104.130.000.000
Công ty Cổ phần SG Logistics	-	406.762.561.200
Các khoản phải thu khách hàng khác	310.199.328.365	242.868.206.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.800.692.095.729</b>	<b>1.384.869.373.085</b>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>6.833.980.650</i>	<i>6.833.980.650</i>

- (i) Đây là khoản phải thu liên quan đến doanh thu bán nhà xưởng và cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Quang Châu và Quế Võ mở rộng.
- (ii) Đây là các khoản phải thu từ chuyển nhượng một phần dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ”.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- (iv) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.610.917.392.488	1.705.398.831.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	1.052.245.776.443	730.512.876.443
Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (ii)	163.495.138.596	162.495.138.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	29.650.000.000	29.650.000.000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi (iii)	23.008.765.304	21.057.045.864
Công ty TNHH Môi trường Công nghệ Công Thành	11.088.709.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tecotec	8.424.426.644	19.472.486.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	47.436.729.390	32.555.946.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.946.266.937.865</b>	<b>2.701.142.324.970</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 bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

(ii) Đây là khoản trả trước để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án đang thực hiện của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.

(iii) Đây là khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Củ Chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc.

**7.3 Dự phòng các khoản phải thu**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	7.333.980.650	7.333.980.650
Trích lập/(hoàn nhập) trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.333.980.650</b>	<b>7.333.980.650</b>
Trong đó:		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi	6.833.980.650	6.833.980.650
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	500.000.000	500.000.000

**7.4 Nợ xấu**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Công ty Cổ phần Việt Nhật	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	-	500.000.000	-
<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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	435.736.501.000	435.736.501.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	134.100.000.000	134.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	95.818.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Saigontel	123.813.698.629	95.013.698.629
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	70.805.469.057	70.805.469.057
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	65.000.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn – Lâm Đồng	14.122.109.590	14.077.232.877
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	11.811.309.725	11.144.473.296
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	9.600.000.000	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	8.614.377.669	9.248.752.669
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	18.071.542.570	7.555.225.802
Phải thu về cho vay các công ty khác	16.993.613.032	14.151.107.689
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>157.478.482.654</u>	<u>58.647.561.337</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.281.965.103.926</u></b>	<b><u>925.080.022.356</u></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>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	177.473.000.000	139.910.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.139.500.000.000	-
Các bên khác	<u>1.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.317.973.000.000</u></b>	<b><u>140.910.000.000</u></b>

Các khoản cho vay ngắn hạn là cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới và hưởng lãi suất từ 0%/năm đến 12%/năm.

Các khoản cho vay dài hạn là cho vay tín chấp sẽ đáo hạn từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023 và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 10,5%/ năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ông Nguyễn Sơn (i)	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Ứng trước cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (ii)	237.365.756.101	-	232.681.247.878	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iii)	248.880.217.500	-	252.507.176.408	-
Tạm ứng cho nhân viên	153.272.478.746	-	73.900.914.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (iv)	150.660.385.816	-	69.296.882.771	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	46.136.498.629	-	39.495.534.246	-
Ông Phan Minh Toàn Thư	30.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	26.373.698.629	-	-	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (v)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu tiền ủy thác đầu tư	-	-	70.000.000.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An	51.241.500.000	-	51.241.500.000	-
Công ty Cổ phần Kum-Ba	-	-	19.380.035.726	-
Phải thu khác	138.962.494.376	-	82.700.082.795	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	379.377.282.397	-	127.513.147.201	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.077.561.440.598</b>	<b>-</b>	<b>1.634.007.650.329</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	379.008.211	-	345.869.861	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.879.008.211</b>	<b>-</b>	<b>40.845.869.861</b>	<b>-</b>

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho ông Nguyễn Sơn để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, các thủ tục về chuyển nhượng cổ phần này vẫn chưa được hoàn thành.
- (ii) 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (iii) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ giao dịch chuyển nhượng 9,8 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo Hợp đồng số 01/HĐCNCP/KBC-KBS/2020 ký ngày 25 tháng 12 năm 2020.
- (iv) Đây là các khoản chi hệ liên quan đến chi phí phát triển Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A Láng Hạ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ (mục (ii)).
- (v) Theo Biên bản hợp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Tổng Công ty 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	7.269.700.200.765	-	7.198.938.964.742	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	1.227.497.084.960	-	1.401.245.903.300	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.088.253.287.199	-	1.065.107.703.958	-
Dự án Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	666.543.560.913	-	640.345.939.568	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	827.307.535.492	-	776.878.482.119	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	270.393.065.977	-	406.581.692.297	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	4.958.064.963	-	16.044.998.871	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1	2.727.979.335	-	2.727.979.334	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 3	2.016.023.459	-	2.016.023.459	-
Dự án Khu đô thị Tây Bắc	5.856.375.000	-	5.856.375.000	-
Hàng hóa biếu tặng	-	-	10.361.625.000	-
Các dự án khác	7.659.442.520	-	7.659.442.520	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.372.912.620.583</b>		<b>11.533.861.446.985</b>	

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác do Tập đoàn phát triển để bán. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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

Trong năm 2020, Công ty Trảng Cát đã nhận được Giấy báo nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Trảng Cát, với tổng số tiền là 3.687.236.335.000 VND. Công ty Trảng Cát đã ghi tăng hàng tồn kho với giá trị tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Cúng liên quan đến Dự án Trảng Cát, theo Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 24 tháng 2 năm 2013 giữa Công ty Trảng Cát và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (“Ngân hàng Phương Tây”), nay đã được sáp nhập thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (“PVcomBank”) và Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Trảng Cát, Công ty và PVcombank (“Thỏa thuận cơ cấu nợ”), Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý sử dụng Dự án Trảng Cát làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PVcomBank tại ngày ký Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên là 7.631 tỷ VND, trong đó nghĩa vụ vay và nợ của Công ty và công ty con (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) là 2.820 tỷ VND và phần còn lại là nghĩa vụ vay và nợ của các công ty/cá nhân khác.

Cúng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ nêu trên, Công ty và Công ty Trảng Cát cũng cam kết với Pvcmbank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với Pvcmbank, như trình bày tại Thuyết minh số 31.

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 178,1 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng đầu năm 2020: 16,4 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản khác của Tập đoàn.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	78.557.821.322	77.978.341.577
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.439.647.370	393.840.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.997.468.692</u></b>	<b><u>78.372.182.343</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	12.411.316.932	10.783.859.421
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.745.895.071	9.993.470.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.157.212.003</u></b>	<b><u>20.777.330.376</u></b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	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 2020	352.937.788.864	64.901.070.693	84.365.394.768	26.446.653.880	1.357.609.090	530.008.517.295
- Mua trong kỳ	2.736.586.363	196.000.000	2.747.621.818	36.272.727	-	5.716.480.908
- Đầu tư XD CB	2.075.370.000	-	-	-	-	2.075.370.000
- Phân loại lại	(1.005.004.844)	1.005.004.844	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	356.744.740.383	66.102.075.537	87.113.016.586	26.482.926.607	1.357.609.090	537.800.368.203
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	75.506.871.546	5.601.717.535	16.494.094.322	6.437.654.223	1.072.881.818	105.113.219.444
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	179.253.044.804	36.335.460.270	44.558.057.493	12.556.103.646	1.179.665.544	273.882.331.757
- Khấu hao trong kỳ	11.662.611.423	1.560.634.001	3.543.675.097	1.790.946.247	113.843.170	18.671.709.938
- Phân loại lại	(62.812.804)	62.812.804	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	190.852.843.423	37.958.907.075	48.101.732.590	14.347.049.893	1.293.508.714	292.554.041.695
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	173.684.744.060	28.565.610.423	39.807.337.275	13.890.550.234	177.943.546	256.126.185.538
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	165.891.896.960	28.143.168.462	39.011.283.996	12.135.876.714	64.100.376	245.246.326.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND  
Nhà xưởng (bao  
gồm chi phí phát  
triển đất và cơ sở  
hạ tầng)*

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 479.236.688.645  
- Chuyển nhượng trong kỳ (167.407.310.787)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 311.829.377.858

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 85.394.774.963  
- Khấu hao trong kỳ 22.373.989.596  
- Chuyển nhượng trong kỳ (44.139.228.876)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 63.629.535.683

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 393.841.913.682

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 248.199.842.175

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án tại 84A Hùng Vương, Đà Nẵng (i)	736.700.253.157	714.477.221.402
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
Nhà máy cấp nước sạch	58.467.952.119	27.692.676.181
Nhà máy nước thải giai đoạn 3	12.792.727.273	5.344.660.910
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	4.721.134.625	4.721.134.625
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	10.390.121.474	7.438.266.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>932.743.809.359</u></b>	<b><u>869.345.580.191</u></b>

(i) Đây chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với diện tích 11.170,60 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Thuyết minh số</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	352.589.809.553	234.988.852.857	
Đầu tư dài hạn khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	15.2	<u>(22.887.918.150)</u>	<u>(22.887.918.150)</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>778.202.091.403</u></b>	<b><u>660.601.134.707</u></b>	

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	234.321.666.110	15.896.923	229.494.785.235
Công ty Cổ phần Scanviwood	(ii)	34%	1.077.528	5.494.067.622	1.077.528	5.494.067.622
Công ty TNHH Saigontel Long An	(iii)	25%		112.774.075.821	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>352.589.809.553</u></b>		<b><u>234.988.852.857</u></b>

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi. Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**(ii) Công ty Cổ phần 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 29 tháng 2 năm 2016 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.

**(iii) Công ty TNHH Saigontel Long An**

Công ty TNHH Saigontel Long An được đăng ký thành lập mới theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 18 tháng 2 năm 2021 với mức vốn điều lệ là 450 tỷ VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty này có trụ sở tại Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hoà, Long An.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty TNHH Saigontel Long An	Đơn vị tính: VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	423.492.661.074	7.204.600.000	-	430.697.261.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	112.500.000.000	112.500.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	423.492.661.074	7.204.600.000	112.500.000.000	543.197.261.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(33.770.149.453)	(1.710.532.378)	-	(35.480.681.831)
- Phần lợi nhuận chia trong kỳ	4.826.880.875	-	274.075.821	5.100.956.696
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(28.943.268.578)	(1.710.532.378)	274.075.821	(30.379.725.135)
<b>Lợi thế thương mại đã phân bổ:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	160.227.726.386	-	-	160.227.726.386
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	229.494.785.235	5.494.067.622	-	234.988.852.857
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	234.321.666.110	5.494.067.622	112.774.075.821	352.589.809.553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (*)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	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	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	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70	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	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	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			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>			<b>425.612.281.850</b>			<b>425.612.281.850</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	44.151.676.561	44.151.676.561	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	21.176.473.250	21.176.473.250	30.849.876.950	30.849.876.950
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Khoáng sản Bảo Nam	15.031.828.307	15.031.828.307	17.477.081.995	17.477.081.995
Các nhà cung cấp khác	121.492.792.017	121.492.792.017	107.075.359.895	107.075.359.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.852.770.135</b>	<b>201.852.770.135</b>	<b>155.402.318.840</b>	<b>155.402.318.840</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
	Khách hàng ứng trước tiền thuê đất khu Trảng Duệ	16.079.347.999
Khách hàng ứng trước tiền thuê KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	57.462.540.480	-
Khách hàng ứng trước tiền thuê KCN Tân Phú Trung	86.191.128.396	621.292.810.892
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ - thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	320.374.386.034	179.778.775.008
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Quang Châu	58.165.141.200	58.165.141.200
Các đối tượng khác	9.679.091.006	14.054.658.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>547.951.635.115</b>	<b>894.453.239.637</b>

2-001  
TY  
H  
YOU  
NAM  
HÀNH  
NỘI  
- T.P



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	72.706.300.357	59.305.298.934	21.251.957.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	172.866.673.533	199.708.204.207	251.958.958.485
Thuế thu nhập cá nhân	3.893.726.183	11.908.434.186	347.719.608
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	204.876.917.481	12.266.926.203	5.928.654.265
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>454.343.617.554</b>	<b>283.188.863.530</b>	<b>279.487.289.443</b>
<b>Phải thu</b>			
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162.365.406.594	109.031.828.619	150.013.891.758
Thuế khác	1.449.594.958	2.465.168.352	3.914.763.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.815.001.552</b>	<b>111.496.996.971</b>	<b>153.928.655.068</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	1.212.166.886.803	959.560.802.963
- Khu công nghiệp Quang Châu	318.547.288.497	364.672.646.622
- Khu công nghiệp Tân Phú Trung	713.484.030.964	506.156.459.097
- Khu công nghiệp Trảng Duệ	16.071.056.740	16.007.230.685
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	21.367.726.185	21.664.498.185
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	22.373.303.298	22.285.934.591
- Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh	90.747.200.068	-
- Khu đô thị Phúc Ninh	9.649.965.226	9.649.965.226
- Khu đô thị Trảng Duệ	19.926.315.825	19.124.068.557
Chi phí lãi vay phải trả	109.047.635.467	72.689.452.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.061.108.741	6.705.835.856
Các chi phí phải trả khác	362.454.556	3.606.943.106
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.342.257.534	1.373.775.343
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.334.980.343.101</u></b>	<b><u>1.043.936.809.354</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.264.032.371.909	1.076.700.765.770
Tiền thuê đất trích trước của các khu công nghiệp	57.547.969.683	56.986.376.370
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	963.879.723	945.879.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.322.544.221.315</u></b>	<b><u>1.134.633.021.863</u></b>

(\*) Đây là lãi trái phiếu phải trả cho PVcomBank. Theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty, PVcomBank và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát, các khoản lãi trái phiếu này sẽ bắt đầu phải trả từ ngày 1 tháng 1 năm 2026.

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả nhận chuyển nhượng vốn góp (i)	1.804.868.000.000	1.804.868.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của các dự án bất động sản (ii)	724.001.663.457	573.496.410.377
Đặt cọc ngắn hạn khác (iii)	86.636.819.343	356.499.309.027
Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh (iv)	45.500.000.000	45.500.000.000
Phải trả cổ tức	18.426.582.873	18.426.582.873
Phí duy tu sửa chữa cơ sở hạ tầng	24.597.761.637	23.166.644.718
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	43.645.217.805	34.097.386.599
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.600.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.749.276.045.115</u></b>	<b><u>2.856.054.333.594</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc khác (iii)	31.037.547.203	35.537.754.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.037.547.203</u></b>	<b><u>35.537.754.956</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (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 (xem Thuyết minh số 6.1).
- (ii) Đây là số tiền khách hàng đặt cọc để mua đất tại các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc dài hạn thuê đất và cỡ sở hạ tầng tại các dự án khu công nghiệp của Tập đoàn.
- (iv) Đây là khoản phải trả tiền thuê đất đã thu từ Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh do đã thanh lý hợp đồng thuê đất.



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2021		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 ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	170.574.660.801	170.574.660.801	45.000.000.000	(30.574.660.801)	185.000.000.000	185.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	895.306.969.696	895.306.969.696	1.012.812.836.365	(823.152.086.867)	1.084.967.719.194	1.084.967.719.194	
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	19.000.000.000	19.000.000.000	119.481.000.000	-	138.481.000.000	138.481.000.000	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	461.800.000.000	461.800.000.000	502.019.000.000	(451.019.000.000)	512.800.000.000	512.800.000.000	
	<b>1.546.681.630.497</b>	<b>1.546.681.630.497</b>	<b>1.679.312.836.365</b>	<b>(1.304.745.747.668)</b>	<b>1.921.248.719.194</b>	<b>1.921.248.719.194</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	3.070.781.798.200	3.070.781.798.200	343.053.487.227	(364.309.411.938)	3.049.525.873.489	3.049.525.873.489	
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	1.051.444.411.158	1.051.444.411.158	2.440.338.898.243	(1.011.327.272.728)	2.480.456.036.673	2.480.456.036.673	
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	30.000.000.000	30.000.000.000	10.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	
Vay đối tượng khác	65.935.378.567	65.935.378.567	40.000.000.000	(105.935.378.567)	-	-	
	<b>4.218.161.587.925</b>	<b>4.218.161.587.925</b>	<b>2.833.392.385.470</b>	<b>(1.481.572.063.233)</b>	<b>5.569.981.910.162</b>	<b>5.569.981.910.162</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>							

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

B09a-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 20. VAY (tiếp theo)

##### 20.1 Vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	144.388.515.120	9,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19 tháng 6 năm 2023. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một lần kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2018.	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh – phân khu có quy mô 22 ha.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	281.434.200.451	9,5% - 10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 29 tháng 11 năm 2022. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng một 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.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	42.865.404.091	10%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Gốc vay trả 6 tháng một lần kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2017. 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.
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	265.837.753.827	10%/năm	Tối đa 6 năm từ ngày giải ngân đầu tiên (tháng 7 năm 2020). Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay trả vào ngày 26 hàng tháng.	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của các lô đất chưa bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ.
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	2.500.000.000.000	11,5%/năm	Tối đa 10 năm từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2020.	Các tài sản liên quan đến Dự án Trảng Cát như được trình bày tại Thuyết minh số 10.

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn

**3.234.525.873.489**

185.000.000.000

3.049.525.873.489

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 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
KBCbond1-2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	180	1.000.000.000	180.000.000.000	9,08%	21 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng và quyền sử dụng đất tại 84 Hùng Vương, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
KBC2020.200	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	200.000	1.000.000	200.000.000.000	10,50%	08 tháng 05 năm 2022	1.309.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang
KBC2020.VB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,80%	23 tháng 06 năm 2022	Các công trình trên 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 và Khu Công nghiệp Quang Châu
KBC2020.DC	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	11,00%	28 tháng 01 năm 2022	1.680.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng
KBCH2022003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,50%	28 tháng 02 năm 2022	Các công trình trên 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 và Khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng
KBC2123001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	4.000.000	100.000	400.000.000.000	10,50%	22 tháng 2 năm 2023	Tài sản đảm bảo bao gồm: - 700.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng - 600.000 cổ phần phổ thông của công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang
KBC2021.AB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	15.000.000	100.000	1.500.000.000.000	10,80%	24 tháng 6 năm 2023	Không có tài sản đảm bảo
KBCH2123002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	5.118.500	100.000	511.850.000.000	10,50%	03 tháng 6 năm 2023	26.000.000 cổ phần phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTPC

Chi phí phát hành trái phiếu (26.426.244.133)

**TỔNG CỘNG 3.565.423.755.867**

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

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

Trái phiếu phải thanh toán trong dài hạn

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

1.100.000.000.000  
(15.032.280.806)

2.491.850.000.000  
(11.393.963.327)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Đối tượng khác</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội Ông Đỗ Anh Dũng	400.000.000.000	2%/tháng	Kỳ hạn 6 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 22 tháng 7 năm 2021
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kim Hà	50.000.000.000	Không lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 1 năm 2022
Công ty Cổ phần Kum-Ba	40.000.000.000	11%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 12 tháng 5 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	11.000.000.000	6,5%/năm	Kỳ hạn 6 tháng, đáo hạn ngày 17 tháng 7 năm 2021
Bà Lê Thị Hải Yến	7.800.000.000	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 20 tháng 4 năm 2022
	4.000.000.000	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 11 tháng 11 năm 2021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>512.800.000.000</u></b>		

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.099.263.633.258	897.934.323.991	10.381.131.101.072
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	50.873.225.025	54.244.562.255	105.117.787.280
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.150.136.858.283	952.178.886.246	10.486.248.888.352
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.316.487.151.605	952.574.832.301	10.652.995.127.729
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	640.044.895.706	152.333.587.274	792.378.482.980
- Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	1.175.000.000.000	1.175.000.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.956.532.047.311	2.279.908.419.575	12.620.373.610.709



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	989.064.430.000	989.064.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>

**21.3 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 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	-
<b>Cổ tức đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	23.868.750.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.5 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	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 (31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Số đầu kỳ	952.574.832.301	897.934.323.991
Lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát trong kỳ	152.333.587.274	54.244.562.255
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	1.175.000.000.000	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>2.279.908.419.575</b>	<b>952.178.886.246</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

**23.1 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.751.776.128.101</b>	<b>727.333.138.069</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	2.082.135.865.003	470.947.281.852
Doanh thu bán nhà xưởng	263.131.855.520	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	235.296.863.269	82.811.759.197
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	138.507.537.285	124.864.610.512
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	29.873.206.086	48.251.500.164
Doanh thu khác	2.830.800.938	457.986.344
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.751.776.128.101</b>	<b>727.333.138.069</b>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	2.751.776.128.101	727.333.138.069
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.751.776.128.101	719.263.940.423	727.333.138.069	269.918.242.048
Trong đó:				
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	2.061.546.569.401	29.034.381.723	470.947.281.852	13.532.385.831
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(1.179.670.574.761)</u>	<u>(323.556.193.895)</u>	<u>(370.079.562.942)</u>	<u>(136.215.140.185)</u>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.572.105.553.340</b>	<b>395.707.746.528</b>	<b>357.253.575.127</b>	<b>133.703.101.863</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (*)	-	8.919.239.236
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	72.744.174.637	16.936.715.819
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.745.595.369	1.368.304.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.489.770.006</u></b>	<b><u>27.224.259.696</u></b>

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

24. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	830.392.162.910	238.355.382.777
Giá vốn nhà xưởng đã bán	114.979.940.811	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	140.325.253.593	47.145.494.454
Giá vốn cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	79.346.757.166	62.489.096.576
Giá vốn cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	14.626.460.281	22.089.589.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.179.670.574.761</u></b>	<b><u>370.079.562.942</u></b>

25. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lãi tiền vay	206.850.573.323	81.759.376.401
Chi phí phát hành trái phiếu (Hoàn nhập)/ dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	17.118.469.962	2.574.725.478
	(140.479.650)	49.734.494
Chi phí tài chính khác	1.549.225.623	14.017.311.935
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>225.377.789.258</u></b>	<b><u>98.401.148.308</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	92.968.430.737	10.456.018.125
Chi phí nhân viên bán hàng	1.843.419.000	2.420.671.257
Khác	11.117.662.847	11.597.678.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>105.929.512.584</u></b>	<b><u>24.474.368.156</u></b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	79.350.920.197	65.521.171.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.070.147.690	17.417.437.356
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.059.759.390	5.584.015.761
Chi phí tài trợ	74.982.225.325	-
Khác	29.752.913.372	19.803.647.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>216.215.965.974</u></b>	<b><u>108.326.271.547</u></b>

**27. 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	389.515.456.631	445.235.616.457
Chi phí nhân công	91.811.941.318	67.941.842.648
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.095.871.393	42.295.930.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.039.055.123	66.751.181.346
Chi phí khác	124.635.996.406	22.951.143.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>750.098.320.871</u></b>	<b><u>645.175.714.725</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

**28.1 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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	199.708.204.207	73.824.111.030
Chi phí/(thu nhập) TNDN hoãn lại	105.664.853.271	(14.531.807.053)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>305.373.057.478</u></b>	<b><u>59.292.303.977</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.097.751.540.458</b>	<b>164.410.091.257</b>
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	260.517.369.678	36.134.343.599
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất 5% của hoạt động cho thuê đất đang trong thời gian ưu đãi</i>	34.934.660	-
<i>Thuế suất 10% của hoạt động cho thuê đất đang trong thời gian ưu đãi</i>	1.057.902.213	951.278.475
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	259.461.895.796	35.183.065.124
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	14.639.272.684	1.163.008.707
<i>Thu nhập tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước</i>	416.120.500	416.120.500
<i>Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP</i>	26.831.199.064	19.141.953.608
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận liên quan đến khoản lỗ thuế</i>	2.931.732.561	2.638.710.676
<i>Lỗ các năm trước chuyển sang</i>	-	(201.833.113)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>305.373.057.478</b>	<b>59.292.303.977</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	113.502.640.662	145.907.210.528	(32.404.569.866)	(13.546.433.849)
Chênh lệch từ đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý tại thời điểm hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	457.334.950	457.334.950	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian	768.443.054.453	630.373.631.316	138.069.423.137	(985.373.204)
	<b>882.403.030.065</b>	<b>776.738.176.794</b>		
<b>Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>105.664.853.271</b>	<b>(14.531.807.053)</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế và chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế 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 30/6/2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ
						tại ngày 30/6/2020
2016	2021	(i)	3.008.882.395	-	-	3.008.882.395
2017	2022	(i)	4.433.878.613	-	-	4.433.878.613
2018	2023	(i)	5.476.455.673	-	-	5.476.455.673
2019	2024	(ii)	59.196.831.283	(53.548.750.843)	-	5.648.080.440
2020	2025	(ii)	14.603.713.647	-	-	14.603.713.647
Kỳ này	2026	(ii)	14.658.662.803	-	-	14.658.662.803
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>101.378.424.414</b>	<b>(53.548.750.843)</b>	<b>-</b>	<b>47.829.673.571</b>

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

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

**Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay không được trừ có thể sử dụng để mang sang các năm sau là khoảng 376,5 tỷ VND. Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
11	Ông Vũ Ngọc Ánh	Tổng Giám đốc của công ty con
12	Ông Mai Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc của công ty con
13	Ông Vũ Thanh Dương	Phó Tổng Giám đốc của công ty con
14	Ông Lê Minh Hà	Phó Tổng Giám đốc của công ty con

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	147.428.500.000	9.679.380.000
	Đi vay	16.981.000.000	-
	Phải trả khác	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay	1.237.900.000.000	117.027.068.493
	Thu hồi cho vay	-	106.292.687.097
	Vay trong kỳ	-	12.200.000.000
	Lãi cho vay phải thu	10.092.902.509	-
	Phí môi giới	25.580.382.824	-
Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay phải trả	-	5.933.333.334
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	3.473.983.202	3.472.493.202
	Thu hồi tạm ứng	17.345.596.613	-
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	153.090.401.000	7.698.500.000
	Thu hồi tạm ứng	41.000.000.000	-
Ông Vũ Ngọc Ánh	Tạm ứng	524.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu CNC Sài Gòn	Lãi vay phải thu	18.000.000	18.000.000
Công ty TNHH Saigontel Long An	Vay trong kỳ	112.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2021 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn (*)	157.478.482.654	58.647.561.337
		<b>157.478.482.654</b>	<b>58.647.561.337</b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay dài hạn (**)	1.139.500.000.000	-
		<b>1.139.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>			
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	152.528.500.000	5.100.000.000
Ông Vũ Thanh Dương	Tạm ứng	177.064.241.000	64.973.840.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	10.092.902.509	3.000.054.902
Ông Mai Tuấn Dũng	Tạm ứng	29.214.097.068	43.085.710.479
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Ông Vũ Ngọc Ánh	Tạm ứng	4.890.000.000	6.290.000.000
Ông Lê Minh Hà	Tạm ứng	1.852.000.000	1.328.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		<b>379.377.282.397</b>	<b>127.513.147.201</b>
<b><i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Góp vốn hợp tác kinh doanh	40.000.000.000	40.000.000.000
		<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18)</i></b>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi vay phải trả	3.342.257.534	1.373.775.343
		<b>3.342.257.534</b>	<b>1.373.775.343</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất từ 1%- 12%/năm và sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới.

(\*\*) Đây là khoản cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 1%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 6 tháng 5 năm 2023.

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	963.879.723	945.879.723
		<b>963.879.723</b>	<b>945.879.723</b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	1.600.000.000	-
		<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty TNHH Saigontel Long An (i)	Vay ngắn hạn	112.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (ii)	Vay ngắn hạn	19.000.000.000	19.000.000.000
Ông Đặng Thành Tâm (iii)	Vay ngắn hạn	6.981.000.000	-
		<b>134.481.000.000</b>	<b>19.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (iv)	Vay dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Đặng Thành Tâm (iii)	Vay dài hạn	10.000.000.000	-
		<b>40.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 1%/ tháng và sẽ đáo hạn tháng 2 năm 2022.

(ii) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 11%/năm và sẽ đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2021;

(iii) Đây là khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 10%/năm, đáo hạn ngày 15 tháng 12 năm 2022 và

(iv) Đây là khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 10,5%/năm và sẽ đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông <i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	640.044.895.706	50.873.225.025
	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>640.044.895.706</u>	<u>50.873.225.025</u>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu <i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	469.760.189	469.760.189
	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>469.760.189</u>	<u>469.760.189</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.362	108
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.362	108

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.1 Nợ tiềm tàng liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản**

*Các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước:*

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, theo từng hợp đồng thuê đất ký với nhà nước. Trong năm 2020, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 2.098.448 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với các lô đất còn lại trong các khu công nghiệp này.

Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("Công ty SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648,7m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m<sup>2</sup> và đến năm 2057), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m<sup>2</sup> và đến năm 2057) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m<sup>2</sup> và đến năm 2057). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty SHP. Theo đó, Công ty SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Trong năm 2020, Công ty đã nhận được giấy báo đóng nộp tiền thuê đất cho 1.363.473 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Trảng Duệ. Tuy nhiên, Công ty SHP vẫn đang trong quá trình làm việc với Cục thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng thuê theo Quyết định số 583/UBND-CT ngày 24 tháng 1 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m<sup>2</sup> cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8 tháng 2 năm 2013 về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m<sup>2</sup> tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Vào ngày 5 tháng 10 năm 2017, Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo 9726/CT-KTTĐ về việc xác định số tiền thuê đất khi chuyển hình thức sử dụng đất tại Khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi. Theo đó, tiền thuê đất Công ty phải nộp của 12 doanh nghiệp thuê lại đất từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 đến ngày 16 tháng 12 năm 2054 là 10.158.341.700 VND; và tiền phạt chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 12.219.236.070 VND. Công ty đã nộp hết số tiền thuê đất này trong năm 2018 theo Thông báo trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.1 *Nợ tiềm tàng liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản*** (tiếp theo)

Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m<sup>2</sup> (đến năm 2056). Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng có thể được cần trừ với tiền thuê đất cho các diện tích đất đã ký hợp đồng thuê đất nêu trên, cũng như làm việc với các khách hàng thuê đất tại các khu công nghiệp để làm rõ nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm. Ngoài ra, như được trình bày ở trên, Công ty SHP cũng đang trong quá trình làm việc với Cục Thuế Hải Phòng để làm rõ vấn đề ưu đãi miễn tiền thuê đất cho diện tích đất đã cho thuê Công ty TNHH LG Electrics Việt Nam Hải Phòng và Công ty TNHH LG Display Việt Nam Hải Phòng.

Trong khi chờ kết quả làm việc này, Tập đoàn đã ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Tập đoàn phải nộp và trích trước vào giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê. Tuy nhiên, số tiền thuê đất cuối cùng phải nộp sẽ phụ thuộc vào quyết định của các cơ quan quản lý Nhà nước.

**31.2 *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) Từ ngày 10 tháng 6 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 195 ha đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh( đến 26 tháng 5 năm 2060). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã nhận được quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho giai đoạn 1 của dự án với diện tích đất là 1.076.455 m<sup>2</sup>, trong đó, có 378.153 m<sup>2</sup> được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m<sup>2</sup> chỉ được miễn tới hết tháng 12/2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp tại các diện tích đất còn lại của Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.2 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 2021, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 762 tỷ VND.

**31.3 Cam kết góp vốn**

Công ty đã đăng ký thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và cam kết góp vốn tại công ty với số tiền 745,2 tỷ đồng. Đây là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty này là phát triển dự án bất động sản, kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này là 74,52%.

**31.4 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm**

*Các khoản bảo lãnh và bảo đảm theo Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ với PVcomBank*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 10, theo Thỏa thuận cơ cấu nợ số 3012/2020/BBTT/PVB-KB-TCC vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty và Công ty Trảng Cát đã đồng ý dùng Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay và nợ của một nhóm các công ty và cá nhân (bao gồm Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, một công ty con của Công ty và các công ty/cá nhân khác) với PVcomBank. Cũng theo Thỏa thuận cơ cấu nợ này, Công ty và Công ty Trảng Cát cũng cam kết với PVcomBank về nghĩa vụ trả nợ thay cho nhóm các công ty và cá nhân này nếu các công ty và cá nhân này vi phạm lịch trả nợ đã thống nhất với PVcomBank. Tổng nghĩa vụ vay và nợ của nhóm công ty này với PVcomBank tại kỳ Thỏa thuận cơ cấu nợ được trình bày tại Thuyết minh số 10.

**31.5 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.

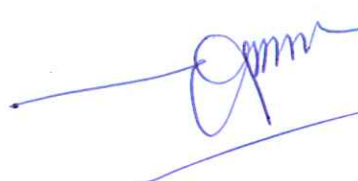
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN**

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



Lưu Phương Mai  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

