

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 56

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên 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 được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 15 tháng 9 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

Số tham chiếu: 60774739/22647288-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 9 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 9 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.423.773.022.628	6.229.048.812.721
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.613.225.300.917	475.857.744.415
111	1. Tiền		1.612.700.264.869	475.340.069.905
112	2. Các khoản tương đương tiền		525.036.048	517.674.510
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.857.832.825.499	1.857.653.239.000
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	639.106.849	600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.885.093.604.643	1.877.357.124.291
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	508.739.537.842	146.814.481.476
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.318.093.168.434	1.024.859.434.656
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	258.041.469.057	71.305.469.057
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	807.553.409.960	641.711.719.752
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.928.708.029.969	1.865.495.018.355
141	1. Hàng tồn kho		1.928.708.029.969	1.865.495.018.355
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		138.913.261.600	152.685.686.660
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	61.055.080.211	59.051.335.125
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	77.858.181.389	93.634.351.535

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.363.696.444.296	8.767.395.392.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		432.634.302.735	643.814.109.587
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	421.000.000.000	401.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	11.634.302.735	242.814.109.587
220	II. Tài sản cố định		133.427.750.962	138.563.568.152
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	133.427.750.962	138.563.568.152
222	Nguyên giá		302.938.227.387	298.115.235.569
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(169.510.476.425)	(159.551.667.417)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	192.489.407.022	226.559.787.285
231	1. Nguyên giá		229.526.135.000	258.574.054.260
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.036.727.978)	(32.014.266.975)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.787.494.336	11.787.494.336
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	11.787.494.336	11.787.494.336
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	9.580.732.598.900	7.735.672.999.960
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	8.831.618.294.000	7.205.618.294.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.2	430.697.261.074	430.697.261.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2, 15.3	(130.083.156.174)	(349.142.755.114)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		12.624.890.341	10.997.432.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.624.890.341	10.997.432.865
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.787.469.466.924	14.996.444.204.906


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.700.875.298.038	7.937.405.627.454
310	I. Nợ ngắn hạn		5.101.878.125.292	4.082.696.864.642
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	128.305.893.759	71.979.100.186
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	62.122.749.680	4.717.034.123
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	46.792.924.754	2.490.444.631
314	4. Phải trả người lao động		87.642.033	117.642.033
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	261.423.370.521	127.741.547.855
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	2.538.388.601.950	2.381.693.671.421
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	2.057.856.146.236	1.485.306.969.696
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		6.598.997.172.746	3.854.708.762.812
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	981.187.460.106	914.821.861.545
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	9.225.250.271	9.225.250.271
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	5.572.414.866.587	2.894.075.934.714
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	35.217.627.820	35.633.748.320
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.086.594.168.886	7.059.038.577.452
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.086.594.168.886	7.059.038.577.452
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.697.601.890.000	4.697.601.890.000
	- Cổ phiếu quỹ		59.509.780.000	59.509.780.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.703.192.025.063	1.675.636.433.629
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước/ năm trước		1.675.636.433.629	1.632.078.988.188
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay		27.555.591.434	43.557.445.441
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.787.469.466.924	14.996.444.204.906


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 RIÊNG 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	22.1	464.042.223.380	79.733.075.357
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	464.042.223.380	79.733.075.357
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(224.502.882.888)	(46.627.401.611)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.539.340.492	33.105.673.746
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	14.965.666.843	13.641.133.060
22	7. Chi phí tài chính	25	(37.693.961.449)	(103.398.600.065)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(239.366.373.435)	(99.966.192.864)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(12.205.044.000)	(2.420.671.257)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(126.169.631.360)	(54.571.014.255)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		78.436.370.526	(113.643.478.771)
31	11. Thu nhập khác		846.959.636	605.072.503
32	12. Chi phí khác		(173.852.630)	(10.001)
40	13. Lợi nhuận khác		673.107.006	605.062.502
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		79.109.477.532	(113.038.416.269)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(51.970.006.598)	(416.120.500)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	416.120.500	416.120.500
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		27.555.591.434	(113.038.416.269)

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 RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		79.109.477.532	(113.038.416.269)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	12,14	22.041.020.650	22.905.669.748
03	Hoàn nhập dự phòng	25	(219.200.078.590)	(13.144.711.596)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.965.666.843)	(13.641.133.060)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	256.484.843.397	102.540.918.342
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		123.469.596.146	(14.377.672.835)
09	Tăng các khoản phải thu		(644.119.573.273)	(364.237.578.837)
10	Tăng hàng tồn kho		(63.213.011.614)	(100.616.714.560)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		372.602.723.416	(6.913.422.732)
12	Tăng chi phí trả trước		(3.631.202.562)	(985.535.725)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		-	(50.000.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(130.968.837.405)	(104.287.393.005)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(7.500.000.000)	(6.736.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(353.360.305.292)	(648.154.317.694)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(27.591.670.140)	(12.340.779.800)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(220.039.106.849)	(5.600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		13.264.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.669.322.882.035)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		150.000.000.000	68.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		351.787.418	268.485.606
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.753.337.871.606)	50.827.705.806

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		4.209.065.733.400	1.125.125.594.465
34	Tiền trả nợ gốc vay		(965.000.000.000)	(468.100.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(23.868.750.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.244.065.733.400	633.156.844.465
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.137.367.556.502	35.830.232.577
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		475.857.744.415	116.967.051.978
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	1.613.225.300.917	152.797.284.555

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là: 209 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 205).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 15 công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (**)	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 Duệ, 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 RIÊNG 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)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 15 công ty con sau: (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, 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	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hiệp Hòa Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, 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, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 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, Công ty và các công ty con 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 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. Công ty cũng sở hữu gián tiếp Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc, thông qua Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng – Công ty con của công ty. Ngoài ra, Công ty cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 15 tháng 9 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí 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 hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền 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 Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 Công ty được xác lập.

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

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

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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

Công ty 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 Công ty 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

Công ty 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%.

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

Công ty 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 Công ty tại công ty này theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

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 Công ty 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 riêng 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	21.813.578.296	6.386.925.378
Tiền gửi ngân hàng	1.590.886.686.573	468.953.144.527
Các khoản tương đương tiền (*)	525.036.048	517.674.510
TỔNG CỘNG	<u>1.613.225.300.917</u>	<u>475.857.744.415</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh với lãi suất 2,8%/năm (năm 2020: 2,9%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
<i>Chứng khoán kinh doanh:</i>				
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	-
TỔNG CỘNG	1.862.358.461.369	(5.164.742.719)	1.862.358.461.369	(5.305.222.369)

(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

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,7%/năm (năm 2020: 6,5%/năm), đáo hạn ngày 21 tháng 1 năm 2022. Hợp đồng tự gia hạn cho đến khi tắt toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

7.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hiếu Cường (i)	261.601.737.937	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	106.971.926.820	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (iii)	104.130.000.000	104.130.000.000
Phải thu khách hàng mua nhà Khu đô thị Phúc Ninh	6.876.437.900	16.041.964.181
Phải thu từ các khách hàng khác	29.159.435.185	26.642.517.295
TỔNG CỘNG	508.739.537.842	146.814.481.476

Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi 6.833.980.650 6.833.980.650

- (i) Đây là khoản phải thu về cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh.
- (ii) 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 Quế Võ mở rộng.
- (iii) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh.

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	461.929.336.762	481.832.562.229
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	846.247.666.443	525.614.766.443
Trả trước cho người bán khác	9.916.165.229	17.412.105.984
TỔNG CỘNG	1.318.093.168.434	1.024.859.434.656

- (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 Công ty.

7.3 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	-
<i>Công ty Cổ phần Việt Nhật</i>	6.833.980.650	-	6.833.980.650	-
Phải thu khác về cho vay	500.000.000	-	500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn</i>	500.000.000	-	500.000.000	-
TỔNG CỘNG	7.333.980.650	-	7.333.980.650	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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>
Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP	70.805.469.057	70.805.469.057
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>186.736.000.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>258.041.469.057</u>	<u>71.305.469.057</u>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>(500.000.000)</i>	<i>(500.000.000)</i>
Dài hạn		
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>420.000.000.000</u>	<u>400.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>421.000.000.000</u>	<u>401.000.000.000</u>

Các khoản cho vay ngắn hạn là cho vay tín chấp, sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới và hưởng lãi suất 10,5%/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.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (i)	248.880.217.500	-	248.880.217.500	-
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 Đầu tư Láng Hạ (iii)	150.660.385.816	-	69.296.882.771	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (iv)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	19.069.657.572	-	15.995.312.612	-
Phải thu tiền đặt cọc Ủy ban Nhân dân xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	26.721.383.284	-	20.360.595.069	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>89.237.101.283</u>	-	<u>18.878.555.518</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>807.553.409.960</u>	<u>-</u>	<u>641.711.719.752</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu khác	139.508.215	-	111.369.861	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	10.994.794.520	-	242.202.739.726	-
TỔNG CỘNG	11.634.302.735	-	242.814.109.587	-

- (i) Đây là 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.
- (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 là các khoản chi hộ 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)).
- (iv) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bắc Ninh và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, UBND 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.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	1.088.253.287.199	-	1.065.107.703.958	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	827.307.535.492	-	776.878.482.119	-
Hàng hóa biếu tặng	-	-	10.361.625.000	-
Dự án Khu đô thị Tây Bắc	5.856.375.000	-	5.856.375.000	-
Các dự án khác	7.290.832.278	-	7.290.832.278	-
TỔNG CỘNG	1.928.708.029.969	-	1.865.495.018.355	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 21 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng đầu năm 2020: 17,81 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 Công ty.

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>
Ngắn hạn		
Phí môi giới của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa hoàn thành	60.462.844.101	58.820.557.347
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	592.236.110	230.777.778
TỔNG CỘNG	<u>61.055.080.211</u>	<u>59.051.335.125</u>
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	12.411.316.932	10.783.859.421
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	213.573.409	213.573.444
TỔNG CỘNG	<u>12.624.890.341</u>	<u>10.997.432.865</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	231.176.287.444	6.846.822.040	37.692.502.166	21.611.242.101	788.381.818	298.115.235.569
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.075.370.000	-	-	-	-	2.075.370.000
Mua mới trong năm	-	-	2.747.621.818	-	-	2.747.621.818
Phân loại lại	(1.005.004.844)	1.005.004.844	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	232.246.652.600	7.851.826.884	40.440.123.984	21.611.242.101	788.381.818	302.938.227.387
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	41.424.439.385	4.499.806.852	12.208.674.348	6.103.151.192	788.381.818	65.024.453.595
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	118.491.156.472	5.507.230.296	24.880.074.453	9.884.824.378	788.381.818	159.551.667.417
Khấu hao trong kỳ	7.314.779.769	65.046.504	1.597.340.687	981.642.048	-	9.958.809.008
Phân loại lại	(62.812.804)	62.812.804	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	125.743.123.437	5.635.089.604	26.477.415.140	10.866.466.426	788.381.818	169.510.476.425
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	112.685.130.972	1.339.591.744	12.812.427.713	11.726.417.723	-	138.563.568.152
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	106.503.529.163	2.216.737.280	13.962.708.844	10.744.775.675	-	133.427.750.962

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Khu công nghiệp Quê 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
Khu Ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Dự án khác	2.594.739.000	2.594.739.000
TỔNG CỘNG	<u>11.787.494.336</u>	<u>11.787.494.336</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		258.574.054.260
Chuyển nhượng trong kỳ		<u>(29.047.919.260)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021		<u>229.526.135.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		32.014.266.975
Khấu hao trong kỳ		12.082.211.642
Chuyển nhượng trong kỳ		<u>(7.059.750.639)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021		<u>37.036.727.978</u>
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020		<u>226.559.787.285</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021		<u>192.489.407.022</u>

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

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

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty con	15.1	8.831.618.294.000	7.205.618.294.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	430.697.261.074	430.697.261.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(130.083.156.174)	(349.142.755.114)
TỔNG CỘNG		9.580.732.598.900	7.735.672.999.960

15.1 Đầu tư vào công ty con

STT		Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020			
		Tỷ lệ biểu quyết (iii)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
1	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	5.130.000.000.000	100%	-	5.130.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (i)	60%	108.000.000	1.080.000.000.000	-	-	-
3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng (ii)	100%	-	714.400.000.000	100%	-	708.400.000.000
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	30.259.574	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
5	Công ty cổ phần đầu tư phát triển Long An (i)	36%	54.000.000	540.000.000.000	-	-	-
6	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
7	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5%	1.309.000	119.000.000.000	92,5%	1.309.000	119.000.000.000
8	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.300.000.000
9	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	5.440.000.000
10	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51%	25.500.000	7.411.980.000	51%	25.500.000	7.411.980.000
	TỔNG CỘNG			8.831.618.294.000			7.205.618.294.000
	Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			-
	GIÁ TRỊ THUẬN			8.831.618.294.000			7.205.618.294.000

Trong kỳ, Công ty cũng đăng ký thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu và đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục góp vốn. Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong kỳ, Công ty đã góp 1.080 tỷ VND và 540 tỷ VND để thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 6 tỷ VND vốn góp vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng.

(iii) Đây là tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty vào các công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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 vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Scanviwood	(ii)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				430.697.261.074		430.697.261.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(107.195.238.024)		(326.254.836.964)
GIÁ TRỊ THUẬN				323.502.023.050		104.442.424.110

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	99.990.638.024	319.050.236.964
Công ty Cổ phần Scanviwood	7.204.600.000	7.204.600.000
TỔNG CỘNG	107.195.238.024	326.254.836.964

(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.

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

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (*)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,50	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10,00	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			448.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(22.887.918.150)			(22.887.918.150)
GIÁ TRỊ THUẦN			425.612.281.850			425.612.281.850

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

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

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

16.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn				
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	13.721.508.400	13.721.508.400	22.490.342.800	22.490.342.800
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115	13.019.970.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Lợi Phát	6.855.433.000	6.855.433.000	791.469.550	791.469.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Vạn Lộc	7.345.046.464	7.345.046.464	9.393.728.827	9.393.728.827
Phải trả đối tượng khác	43.212.259.219	43.212.259.219	26.283.588.894	26.283.588.894
TỔNG CỘNG	128.305.893.759	128.305.893.759	71.979.100.186	71.979.100.186

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Khách hàng ứng trước tiền thuê KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh	57.462.540.480	-
Các đối tượng khác	4.660.209.200	4.717.034.123
TỔNG CỘNG	62.122.749.680	4.717.034.123

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.125.781.524	51.970.006.598	(7.500.000.000)	45.595.788.122
Thuế thu nhập cá nhân	877.360.585	7.887.768.743	(7.895.379.487)	869.749.841
Các loại thuế khác	487.302.522	1.075.339.185	(1.235.254.916)	327.386.791
TỔNG CỘNG	2.490.444.631	60.933.114.526	(16.630.634.403)	46.792.924.754
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	93.634.351.535	27.810.480.376	(43.586.650.522)	77.858.181.389
TỔNG CỘNG	93.634.351.535	27.810.480.376	(43.586.650.522)	77.858.181.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	144.138.194.290	53.600.398.002
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	22.373.302.811	22.285.934.591
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	21.367.726.185	21.664.498.185
- Khu công nghiệp Nam Sơn Hạ Lĩnh	90.747.200.068	-
- Khu đô thị Phúc Ninh	9.649.965.226	9.649.965.226
Chi phí lãi vay phải trả	108.208.111.710	53.642.144.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.904.270.000	1.975.855.000
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.172.794.521	18.523.150.684
TỔNG CỘNG	261.423.370.521	127.741.547.855
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	843.861.160.059	815.324.792.328
Tiền thuê đất trích trước cho Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	34.415.881.986	34.415.881.986
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	102.910.418.061	65.081.187.231
TỔNG CỘNG	981.187.460.106	914.821.861.545

(*) 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 Tràng 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>
Ngắn hạn		
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	569.135.071.839
Phải trả tiền cổ tức	1.574.632.950	1.574.632.950
Phải trả khác	5.486.305.543	5.257.966.632
Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.458.000.000	858.000.000
TỔNG CỘNG	2.538.388.601.950	2.381.693.671.421
Dài hạn		
Các khoản đặt cọc khác	9.225.250.271	9.225.250.271
TỔNG CỘNG	9.225.250.271	9.225.250.271

(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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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		
Vay ngắn hạn								
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	140.000.000.000	140.000.000.000	45.000.000.000	-	185.000.000.000	185.000.000.000		
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 28)	-	-	337.888.427.042	-	337.888.427.042	337.888.427.042		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	895.306.969.696	895.306.969.696	989.660.749.498	(800.000.000.000)	1.084.967.719.194	1.084.967.719.194		
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.3)	450.000.000.000	450.000.000.000	100.000.000.000	(100.000.000.000)	450.000.000.000	450.000.000.000		
TỔNG CỘNG	1.485.306.969.696	1.485.306.969.696	1.472.549.176.540	(900.000.000.000)	2.057.856.146.236	2.057.856.146.236		
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	316.472.386.262	316.472.386.262	77.215.733.400	(110.000.000.000)	283.688.119.662	283.688.119.662		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.2)	1.051.444.411.158	1.051.444.411.158	2.417.186.811.376	(988.175.185.861)	2.480.456.036.673	2.480.456.036.673		
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.526.159.137.294	1.526.159.137.294	1.620.000.000.000	(337.888.427.042)	2.808.270.710.252	2.808.270.710.252		
TỔNG CỘNG	2.894.075.934.714	2.894.075.934.714	4.114.402.544.776	(1.436.063.612.903)	5.572.414.866.587	5.572.414.866.587		

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản 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 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 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.
	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 KCN Quế Võ mở rộng 83,8 ha
TỔNG CỘNG	<u>468.688.119.662</u>			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	185.000.000.000			
Vay dài hạn	283.688.119.662			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

KBC bond1-2017	KBC2020.200	KBC2020.VB	KBC2020.DC	KBCH2022003	KBC2123001	KBC2021.AB	KBCH2123002
Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho BIDV Bắc Sài Gòn	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng
180	200.000	2.000.000	4.000.000	2.000.000	4.000.000	15.000.000	5.118.500
1.000.000.000	1.000.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
180.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000	200.000.000.000	400.000.000.000	1.500.000.000.000	511.850.000.000
9,3%	10,50%	10,80%	11,00%	10,50%	10,50%	10,80%	10,50%
21 tháng 11 năm 2022	08 tháng 05 năm 2022	23 tháng 06 năm 2022	28 tháng 01 năm 2022	28 tháng 02 năm 2022	22 tháng 2 năm 2023	24 tháng 6 năm 2023	03 tháng 6 năm 2023
Tài sản đảm bảo	Toàn bộ phần vốn góp 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						
	1.309.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang						
	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 Quế Võ hiện hữu, Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và Khu Công nghiệp Quang Châu						
	1.680.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng						
	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 Quế Võ hiện hữu và Khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng						
	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						
	Không có tài sản đảm bảo						
							26.000.000 cổ phần phổ thông của Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP

(26.426.244.133)

3.565.423.755.867

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Trái phiếu dài hạn

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

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

1.100.000.000.000

2.491.850.000.000

(15.032.280.806)

(11.393.963.327)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng khác	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	400.000.000.000	2%/tháng	Kỳ hạn 6 tháng, gốc và lãi vay đáo hạn ngày 22 tháng 7 năm 2021	Tín chấp
Ông Đỗ Anh Dũng	50.000.000.000	Không có lãi suất	Kỳ hạn 18 tháng, gốc vay đáo hạn ngày 15 tháng 7 năm 2021	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>450.000.000.000</u>			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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	Đơn vị tính: VND
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.632.078.988.188	7.015.481.132.011	
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(113.038.416.269)	(113.038.416.269)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.519.040.571.919</u>	<u>6.902.442.715.742</u>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.675.636.433.629	7.059.038.577.452	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	27.555.591.434	27.555.591.434	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.703.192.025.063</u>	<u>7.086.594.168.886</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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
Cổ tức đã công bố trong kỳ		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	-
Cổ tức đã trả trong kỳ		
Cổ tức cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	23.868.750.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho 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)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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
Tổng doanh thu	464.042.223.380	79.733.075.357
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	343.571.562.899	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	55.166.957.223	53.128.375.136
Doanh thu bán nhà xưởng	44.366.315.520	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	20.569.716.486	19.786.714.394
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	6.360.000.000
Doanh thu khác	367.671.252	457.985.827
Doanh thu thuần	464.042.223.380	79.733.075.357
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	464.042.223.380	79.733.075.357
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

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

(*) Trong kỳ, Công ty 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 riêng 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 gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	464.042.223.380	120.383.292.261
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	343.571.562.899	8.591.473.278
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(224.502.882.888)	(46.627.401.611)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>239.539.340.492</u>	<u>73.755.890.650</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh	14.829.392.484	4.698.826.300
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần	-	8.919.239.236
Doanh thu hoạt động tài chính khác	136.274.359	23.067.524
TỔNG CỘNG	<u>14.965.666.843</u>	<u>13.641.133.060</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	162.277.799.004	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	36.442.844.721	32.152.707.899
Giá vốn nhà xưởng đã bán	13.700.027.521	-
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	12.082.211.642	12.148.964.192
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.325.729.520
TỔNG CỘNG	<u>224.502.882.888</u>	<u>46.627.401.611</u>

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

24. 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>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh		
Chi phí nhân viên bán hàng	1.843.419.000	2.420.671.257
Chi phí bán hàng khác	10.361.625.000	-
TỔNG CỘNG	12.205.044.000	2.420.671.257
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh		
Chi phí nhân viên quản lý	32.847.613.993	32.479.141.317
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.892.990.127	3.646.167.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.780.554.093	12.673.660.127
Chi phí tài trợ	72.091.777.706	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.556.695.441	5.772.045.598
TỔNG CỘNG	126.169.631.360	54.571.014.255

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>
Chi phí lãi vay	239.366.373.435	99.966.192.864
Chi phí phát hành trái phiếu	17.118.469.962	2.574.725.478
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(219.200.078.590)	(13.144.711.596)
Chi phí tài chính khác	409.196.642	14.002.393.319
TỔNG CỘNG	37.693.961.449	103.398.600.065

26. 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 2020</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	172.331.354.148	121.660.934.839
Chi phí nhân công	36.927.207.993	36.986.641.051
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.041.020.650	22.905.669.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.405.415.445	12.673.660.127
Chi phí khác	84.010.098.148	5.772.045.598
TỔNG CỘNG	331.715.096.384	199.998.951.363

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 20% thu nhập chịu thuế.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	51.970.006.598	416.120.500
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(416.120.500)</u>	<u>(416.120.500)</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.553.886.098</u>	<u>-</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) 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>
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	79.109.477.532	(113.038.416.269)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	15.821.895.506	(22.607.683.254)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	8.447.308.037	1.028.852.083
Lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	26.831.199.064	19.141.953.608
Thu nhập tính thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	416.120.500	416.120.500
Lỗ của các hoạt động khác không được bù trừ vào lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản	37.362.991	2.222.590.176
Lỗ các năm trước chuyển sang	<u>-</u>	<u>(201.833.113)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>51.553.886.098</u>	<u>-</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với các khu công nghiệp của Công ty	35.217.627.820	35.633.748.320	(416.120.500)	(416.120.500)
	35.217.627.820	35.633.748.320		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			(416.120.500)	(416.120.500)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2021</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2021</i>
2016	2021 (i)	7.252.824	-	-	7.252.824
2017	2022 (i)	9.364.593	-	-	9.364.593
2018	2023 (i)	69.317.775	-	-	69.317.775
2019	2024 (ii)	53.562.817.951	(53.548.750.843)	-	14.067.108
2020	2025 (ii)	7.926.190	-	-	7.926.190
Kỳ này	2026 (ii)	186.814.954	-	-	186.814.954
TỔNG CỘNG		53.843.494.287	(53.548.750.843)	-	294.743.444

- (i) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế tại chi nhánh của Công ty đã được quyết toán thuế.
- (ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chi nhánh của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

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 376,5 tỷ VND. Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty 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.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (“SHP”)	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	Công ty con
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc – Đà Nẵng	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
15	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
16	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Công ty con
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Công ty con gian tiếp
18	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	Công ty con
19	Công ty Cổ phần Tâm linh Bảo Lạc	Công ty con của SHP
20	Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty liên kết của SHP

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

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

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty 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
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay	420.264.000.000	-
	Nhận tiền trả gốc vay	213.528.000.000	-
	Lãi vay phải trả	1.818.690.512	3.554.377.646
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.286.356.164
	Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	224.000.000.000
	Thu hồi tiền tác kinh doanh	150.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	44.653.342.074	16.430.402.538
	Cho vay	200.000.000.000	-
	Nhận tiền trả gốc vay	200.000.000.000	-
	Đi vay	-	479.000.000.000
	Lãi từ hợp tác kinh doanh	10.884.931.506	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc- Đà Nẵng	Góp vốn	6.000.000.000	-
	Cho vay	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vinatex Tân Tạo	Lãi vay phải trả	-	5.933.333.334
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Hạ tầng Khu CNC Sài Gòn	Lãi vay phải trả	18.000.000	18.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Góp vốn	1.080.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	1.656.986.301	-
	Đi vay	1.080.000.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Góp vốn	540.000.000.000	-
	Lãi vay phải trả	1.361.095.890	-
	Đi vay	540.000.000.000	-

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (i)	Cho vay ngắn hạn	186.736.000.000	-
		186.736.000.000	-
Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (ii)	Cho vay dài hạn	220.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (ii)	Cho vay dài hạn	200.000.000.000	200.000.000.000
		420.000.000.000	400.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.381.386.088	15.143.013.698
	Góp vốn hợp tác kinh doanh (iii)	74.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi cho vay phải thu	6.120.173.375	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Tạm ứng	136.330.000	136.330.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		89.237.101.283	18.878.555.518
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Góp vốn hợp tác kinh doanh (iii)	-	224.000.000.000
	Lãi cho vay phải thu	5.235.616.438	9.101.369.863
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi cho vay phải thu	5.759.178.082	9.101.369.863
		10.994.794.520	242.202.739.726

(i) Đây là các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, với lãi suất 11%/năm và sẽ đáo hạn ngày 3 tháng 2 năm 2022.

(ii) Đây là các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo, với lãi suất 10,5%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 2 năm 2023 và ngày 26 tháng 3 năm 2024.

(iii) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh cho mục đích phát triển dự án Khu công nghiệp Quang Châu do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang làm chủ đầu tư.

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả ngắn hạn	7.172.794.521	18.523.150.684
		7.172.794.521	18.523.150.684
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	29.547.893.577	25.950.223.997
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi vay phải trả dài hạn	69.380.562.570	38.185.083.511
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả dài hạn	963.879.723	945.879.723
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	Lãi vay phải trả dài hạn	1.361.095.890	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Phát triển Hưng Yên	Lãi vay phải trả dài hạn	1.656.986.301	-
		102.910.418.061	65.081.187.231
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	858.000.000	858.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	1.600.000.000	-
		2.458.000.000	858.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (i)	Vay dài hạn đến hạn trả	63.888.427.042	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (ii)	Vay dài hạn đến hạn trả	274.000.000.000	-
		337.888.427.042	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (iii)	Vay dài hạn	847.270.710.252	1.121.270.710.252
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (iv)	Vay dài hạn	311.000.000.000	374.888.427.042
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (v)	Vay dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (vi)	Vay dài hạn	540.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (vii)	Vay dài hạn	1.080.000.000.000	-
		2.808.270.710.252	1.526.159.137.294

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

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

- (i) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 10,5%/năm và sẽ đáo hạn tháng 5 năm 2022.
- (ii) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất từ 10% - 10,5%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 5 năm 2022.
- (iii) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất từ 9% - 11%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 12 năm 2023.
- (iv) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất từ 10% - 11%/năm và sẽ đáo hạn từ tháng 5 năm 2023 đến tháng 7 năm 2023.
- (v) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất từ 0,01%/tháng và sẽ đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022.
- (vi) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 1%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 03 năm 2023.
- (vii) Đây là các khoản vay không có tài sản đảm bảo, chịu lãi 1%/năm và sẽ đáo hạn ngày 06 tháng 5 năm 2023.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	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			Đơn vị tính: VND
		Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	Thù lao của Hội đồng Quản trị	Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng thuế thu nhập cá nhân phải nộp	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	3.855.767.000	1.960.920.800	100.000.000	4.480.567.000	2.389.013.000	6.969.580.000
Ông Nguyễn Vinh Thọ	Thành viên Hội đồng Quản trị	220.000.000	-	24.444.444	220.000.000	-	24.444.444	244.444.444
Ông Huỳnh Phát	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	-	11.111.111	100.000.000	-	11.111.111	111.111.111
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	904.667.000	360.666.900	-	1.071.875.000	517.163.300	1.589.038.300
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng,	-	-	-	-	-	-	-
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Thành viên Hội đồng Quản trị	100.000.000	1.388.000.000	674.769.100	100.000.000	1.612.500.000	862.115.250	2.574.615.250
	Phó Tổng Giám đốc	-	1.080.767.000	455.489.950	-	1.248.275.000	612.148.050	1.860.423.050
TỔNG CỘNG		520.000.000	7.229.201.000	3.487.402.305	520.000.000	8.413.217.000	4.415.995.155	13.349.212.155

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

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

29.1 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 Quê Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² (đến năm 2052) và 2.234.012,9 m² (đến năm 2057). Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quê 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 m² tại Khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu và Quê Võ mở rộng, và chưa nhận được thông báo tiền thuê đất đối với một số lô đất trong các khu công nghiệp này.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan 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. Trong khi chờ kết quả làm việc này, Công ty ước tính nghĩa vụ tiền thuê đất Công ty 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.

29.2 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 m², trong đó, có 378.153 m² được miễn hết thời gian thuê đất và 698.302 m² chỉ được miễn tới hết tháng 12/2028. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh để xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của dự án.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quê Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh và Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh với tổng giá trị khoảng 83,1 tỷ VND.

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

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

29.3 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 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 74,52%.

29.4 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

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát", là công ty con của Công ty) và Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ("PvcomBank") đã ký Thỏa thuận về cơ cấu nợ, ứng vốn và trả nợ số 3012/2020/BTT/PVB-KB-TCC ("Thỏa thuận cơ cấu nợ"). Theo đó, 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 ngày 30 tháng 6 năm 2021 theo 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.

29.5 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 9 năm 2021