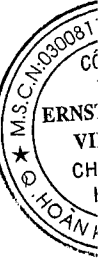


Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc; và
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

Các 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, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 theo Giấy ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 60774739/19317198-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 19 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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


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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 8 năm 2017

2-C
TY
H
YC
NA
IA
NỘ
1-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.809.906.487.618	13.010.530.818.197
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	255.574.669.289	295.085.197.835
111	1. Tiền		204.500.198.432	120.595.628.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		51.074.470.857	174.489.569.447
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1.207.490.300	1.235.586.230
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.282.971.069)	(6.254.875.139)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.221.718.553.875	4.381.551.938.686
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.016.299.478.329	1.095.584.987.883
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.610.467.488.868	1.637.232.744.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	27.737.628.333	27.737.628.333
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.574.547.938.995	1.628.331.615.320
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.3	(7.333.980.650)	(7.335.037.650)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.217.085.809.031	8.243.696.478.710
141	1. Hàng tồn kho		8.217.085.809.031	8.243.696.478.710
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		114.319.965.123	88.961.616.736
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		913.754.543	1.728.309.091
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		56.705.330.525	53.828.432.163
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	56.700.880.055	33.404.875.482

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.555.455.813.872	1.647.016.977.702
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		293.048.744.519	303.757.985.548
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	157.767.044.071	211.863.915.704
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	87.482.533.778	50.700.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	47.799.166.670	41.194.069.844
220	II. Tài sản cố định		114.690.524.359	124.169.252.984
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	114.690.524.359	124.169.252.984
222	Nguyên giá		274.858.920.678	276.423.569.953
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(160.168.396.319)	(152.254.316.969)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	124.987.824.056	86.624.808.469
231	1. Nguyên giá		142.277.937.886	95.837.051.999
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.290.113.830)	(9.212.243.530)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		116.539.079.722	234.360.537.258
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	116.539.079.722	234.360.537.258
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	902.747.451.929	893.138.424.665
252	1. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.1	493.960.395.605	484.351.368.341
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(39.713.143.676)	(39.713.143.676)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.442.189.287	4.965.968.778
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.442.189.287	4.965.968.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.365.362.301.490	14.657.547.795.899

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.460.823.037.002	6.036.457.811.415
310	I. Nợ ngắn hạn		2.137.982.999.923	3.372.803.878.061
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	89.651.364.019	113.779.217.940
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	399.149.452.888	875.175.686.830
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	214.028.556.732	160.238.286.732
314	4. Phải trả người lao động		45.994.470	46.198.469
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	962.040.505.366	1.226.170.516.119
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	96.890.320.896	127.375.852.542
320	7. Vay ngắn hạn	20	369.093.546.243	862.934.860.120
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.083.259.309
330	II. Nợ dài hạn		3.322.840.037.079	2.663.653.933.354
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.019.844.136.628	785.455.165.816
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.110.798.845	5.174.610.956
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	157.794.088.613	163.466.547.253
338	4. Vay dài hạn	20	1.533.058.975.743	1.104.599.449.787
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	606.080.069.288	604.006.191.580
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.904.539.264.488	8.621.089.984.484
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.904.539.264.488	8.621.089.984.484
411	1. Vốn cổ phần	21.1	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	989.064.430.000	989.064.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	2.787.232.713.398	2.318.834.981.859
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		2.373.576.603.822	1.761.464.742.050
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		413.656.109.576	557.370.239.809
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	733.373.407.267	918.321.858.802
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.365.362.301.490	14.657.547.795.899

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	484.343.207.181	1.113.392.007.736
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	484.343.207.181	1.113.392.007.736
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(210.738.558.682)	(501.853.973.690)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		273.604.648.499	611.538.034.046
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	394.645.502.391	18.297.972.322
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(40.234.506.018) (38.456.534.870)	(44.281.317.267) (43.732.824.671)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15.1	9.609.027.264	8.026.977.335
25	9. Chi phí bán hàng	26	(7.374.920.961)	(23.245.029.419)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(72.532.067.039)	(60.575.053.187)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		557.717.684.136	509.761.583.830
31	12. Thu nhập khác		1.644.706.396	5.389.091.657
32	13. Chi phí khác		(130.734.632)	(93.030.859)
40	14. Lợi nhuận khác		1.513.971.764	5.296.060.798
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		559.231.655.900	515.057.644.628
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(143.978.700.171)	(51.949.245.115)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(2.073.877.708)	(43.160.243.685)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		413.179.078.021	419.948.155.828
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		413.656.109.576	392.178.799.975
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(477.031.555)	27.769.355.853
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	881	835
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	881	835

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		559.231.655.900	515.057.644.628
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	20.427.119.530	14.588.819.488
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		27.038.930	(1.459.902.550)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.610.155	3.393.155
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(404.670.606.555)	(16.411.847.880)
06	Chi phí lãi vay	25	38.456.534.870	43.732.824.671
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		213.473.352.830	555.510.931.512
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		142.985.191.589	(1.018.866.197.153)
10	Giảm hàng tồn kho		26.610.669.679	108.642.421.152
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(169.136.558.631)	967.152.210.141
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.338.334.040	(55.532.856)
14	Tiền lãi vay đã trả		(37.255.629.647)	(54.656.659.537)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.261.933.210)	(55.931.124.813)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		60.753.426.650	501.796.048.446
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(5.234.847.436)	(2.835.002.766)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		780.000.000	2.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(36.782.533.778)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(51.700.000.000)	(101.690.284.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000.000.000	135.167.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		113.128.727	3.923.527.443
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(42.824.252.487)	37.065.240.677

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		619.458.895.517	45.873.241.650
34		Tiền trả nợ gốc vay	(676.898.598.226)	(295.909.732.364)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(57.439.702.709)	(250.036.490.714)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(39.510.528.546)	288.824.798.409
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		295.085.197.835	228.164.359.677
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	255.574.669.289	516.989.158.086

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

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

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

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.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là: 440 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 438).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có các công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	79,50	76,81	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,5	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 hao mòn lũy kế.

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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

3.11 Các khoản đầu tư*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn cơ sở hạ tầng trên đất được ghi nhận khi Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sử dụng cơ sở hạ tầng cho người thuê và doanh thu có thể được xác định một cách riêng biệt trên hợp đồng cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng.

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu chuyển nhượng dự án

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen - công ty con của Công ty

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Mặt trời mọc với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.854.868.000.000 VND và do đó, kể từ ngày này, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen không còn là công ty con của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	2.140.365.135	4.995.926.908
Tiền gửi ngân hàng	202.359.833.297	115.599.701.480
Các khoản tương đương tiền (*)	51.074.470.857	174.489.569.447
TỔNG CỘNG	255.574.669.289	295.085.197.835

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,4%/năm và có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Các khoản nợ được chuyển thành vốn chủ sở hữu		-
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	119.458.895.517	45.873.241.650
- tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	500.000.000.000	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	211.855.204.529	100.909.732.364
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	465.043.393.697	195.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	1.207.490.300	(6.282.971.069)	7.490.461.369	1.235.586.230	(6.254.875.139)
TỔNG CỘNG	7.490.461.369	1.207.490.300	(6.282.971.069)	7.490.461.369	1.235.586.230	(6.254.875.139)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty JA Solar Vina Hong Kong (i)	108.194.663.967	219.036.843.480
- Công ty KCT Engineering Ltd (ii)	218.749.608.000	218.749.608.000
- Công ty TNHH ZYF Quốc Tế (i)	214.179.000.000	214.179.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (iii)	104.130.000.000	104.130.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	92.387.265.050	78.648.481.465
- Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Hải Việt Nam (v)	34.570.564.151	46.809.000.000
- Công ty TNHH LG Innotek Việt Nam Hải Phòng (v)	35.760.891.000	35.226.100.000
- Phải thu khách hàng mua nhà khu Phúc Ninh	22.181.232.000	-
- Công ty TNHH L.G Display Việt Nam Hải Phòng (v)	-	81.883.545.343
- Các khoản phải thu khách hàng khác (v)	186.146.254.161	96.922.409.595
TỔNG CỘNG	1.016.299.478.329	1.095.584.987.883
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	157.767.044.071	211.863.915.704
TỔNG CỘNG	157.767.044.071	211.863.915.704
Dự phòng phải thu khó đòi		
Trong đó:		
Ngắn hạn	6.833.980.650	6.835.037.650

- (i) Đây là khoản phải thu về cho thuê cơ sở hạ tầng trên đất thuộc dự án Khu công nghiệp Quang Châu cho Công ty JA Solar Vina Hong Kong và Công ty TNHH ZYF Quốc Tế;
- (ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở cán bộ và công nhân viên trong Khu công nghiệp Quế Võ theo hợp đồng chuyển nhượng số HĐCN - KBC/2016 ngày 8 tháng 4 năm 2016;
- (iii) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

- (iv) Đây là các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất có cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại các Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Trảng Duệ và Khu công nghiệp Quang Châu. Các khoản phải thu liên quan đến doanh thu cho thuê đất có cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng có lãi suất trả chậm là 8-9%/năm; và
- (v) Đây là các khoản phải thu từ các khách hàng khác thuê đất và cơ sở hạ tầng dài hạn tại các Khu công nghiệp của Tập đoàn.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2017</i>	<i>năm 2016</i>
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.217.299.987.098	1.214.499.376.098
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	227.302.270.000	227.302.270.000
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên (iii)	128.085.611.872	122.783.408.889
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cù Chi (iv)	20.973.977.276	20.723.977.276
- Công ty TNHH Foster and Partners	-	25.961.600.000
- HĐND UBND huyện An Dương	-	11.302.688.835
- Các khoản trả trước cho người bán khác	16.805.642.622	14.659.423.702
TỔNG CỘNG	<u>1.610.467.488.868</u>	<u>1.637.232.744.800</u>

- (i) Đây là các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn.
- (ii) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc để thi công san lấp và xây dựng đường giao thông đô thị - giai đoạn 1 thuộc dự án Khu đô thị Quang Châu - Việt Yên - Bắc Giang.
- (iii) Đây là khoản trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Việt Yên để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án đang thực hiện của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang.
- (iv) Đây là khoản tạm ứng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cù Chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Tân Phú Trung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số đầu kỳ	7.335.037.650	9.083.443.300
Hoàn nhập trong kỳ	(1.057.000)	(1.865.732.650)
Số cuối kỳ	7.333.980.650	7.217.710.650
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	6.833.980.650	6.717.710.650
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000

8. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	6.992.700.000	6.992.700.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	-	4.000.000.000
- Phải thu các công ty khác	5.644.928.333	1.644.928.333
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	14.300.000.000	14.300.000.000
TỔNG CỘNG	27.737.628.333	27.737.628.333
Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (ii)	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (iii)	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (iv)	26.782.533.778	-
- Ban Quản lý Dự án Xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	87.482.533.778	50.700.000.000

(i) Đây là khoản cho vay không lãi, không cần tài sản đảm bảo sẽ đáo hạn vào tháng 6 năm 2018.

(ii) Đây là các khoản cho vay với lãi suất 10,5% và đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2018.

(iii) Đây là khoản cho vay không lãi, không cần tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào tháng 6 năm 2019.

(iv) Đây là khoản cho vay không lãi, không cần tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào tháng 23 tháng 1 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (i)	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (ii)	534.380.780.000	-	534.380.780.000	-
Ứng trước cho PVCombank liên quan đến mua khoản đầu tư	211.840.284.000	-	191.690.284.000	-
Bà Quách Thị Nga (iii)	35.770.202.000	-	113.800.000.000	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	30.483.932.346	-	55.216.191.040	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-Ba (iv)	43.577.296.000	-	43.875.296.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	38.508.349.923	-	27.483.646.530	-
Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (v)	21.766.558.152	-	21.766.558.152	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh (vi)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (vii)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Phải thu khác	39.601.628.170	-	21.499.951.194	-
TỔNG CỘNG	1.574.547.938.995	-	1.628.331.615.320	-
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (viii)	47.530.166.670	-	40.925.135.594	-
Phải thu dài hạn khác	269.000.000	-	268.934.250	-
TỔNG CỘNG	47.799.166.670	-	41.194.069.844	-

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 2. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, các thủ tục về chuyển nhượng cổ phần này vẫn chưa được hoàn thành.
- (ii) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015.
- (iii) Đây là khoản công nợ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc.
- (iv) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kum-Ba liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.
- (v) Theo Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 1 tháng 7 năm 2015, Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào quyết định giải thể và hoàn vốn cho Công ty với số tiền là 185.586.558.152 VND. Tuy nhiên, khoản công nợ phải thu này đã được chuyển cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc theo biên bản cần trừ công nợ ba bên ngày 3 tháng 7 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (vi) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Công ty ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (vii) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước MTV TT & PT Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại xã Minh Khai, huyện Từ Liêm, Hà Nội.
- (viii) Bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm của các hợp đồng cho thuê đất và bán nhà xưởng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	3.453.147.529.957	-	3.422.612.447.229	-
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	2.530.186.943.655	-	2.560.161.200.730	-
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	769.590.450.727	-	824.899.200.580	-
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	567.356.702.081	-	491.303.116.686	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	276.988.824.872	-	288.590.532.478	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	249.109.781.691	-	234.647.430.022	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 2	276.668.891.561	-	290.804.953.756	-
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ - giai đoạn 1 (iii)	32.074.118.177	-	66.896.049.066	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	48.457.981.292	-	50.222.049.281	-
Các dự án khác	13.504.585.018	-	13.559.498.882	-
TỔNG CỘNG	8.217.085.809.031	-	8.243.696.478.710	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

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

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

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

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

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

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	181.260.073.690	32.981.738.811	51.357.686.936	9.682.461.426	1.141.609.090	276.423.569.953
- Mua mới trong kỳ	173.825.396	-	1.354.550.909	-	-	1.528.376.305
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	1.904.979.813	-	-	-	-	1.904.979.813
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.998.005.393)	-	-	(4.998.005.393)
Số cuối kỳ	183.338.878.899	32.981.738.811	47.714.232.452	9.682.461.426	1.141.609.090	274.858.920.678
Trong đó:						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	10.617.400.365	2.783.970.396	13.334.753.793	2.386.571.432	894.109.090	30.016.805.076
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	99.479.742.890	20.178.234.377	26.635.569.998	5.032.285.612	928.484.092	152.254.316.969
- Khấu hao trong kỳ	7.936.888.929	1.579.253.214	2.335.251.087	456.606.000	41.250.000	12.349.249.230
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.435.169.880)	-	-	(4.435.169.880)
Số cuối kỳ	107.416.631.819	21.757.487.591	24.535.651.205	5.488.891.612	969.734.092	160.168.396.319
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	81.780.330.800	12.803.504.434	24.722.116.938	4.650.175.814	213.124.998	124.169.252.984
Số cuối kỳ	75.922.247.080	11.224.251.220	23.178.581.247	4.193.569.814	171.874.998	114.690.524.359

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	95.837.051.999
- Tăng trong kỳ (*)	<u>46.440.885.887</u>
Số cuối kỳ	<u>142.277.937.886</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	9.212.243.530
- Tăng trong kỳ	<u>8.077.870.300</u>
Số cuối kỳ	<u>17.290.113.830</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>86.624.808.469</u>
Số cuối kỳ	<u>124.987.824.056</u>

(*) Trong kỳ Tập đoàn đã đưa vào hoạt động các nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ 2 cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tập đoàn chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (i)	-	119.161.983.743
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.516.537.647	4.516.537.647
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	786.976.364	850.395.157
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>1.563.945.000</u>	<u>160.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>116.539.079.722</u>	<u>234.360.537.258</u>

- (i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Mặt trời mọc như trình bày tại Thuyết minh số 4.
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 52,34 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Dục, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh số	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	493.960.395.605	484.351.368.341
Đầu tư dài hạn khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(39.713.143.676)	(39.713.143.676)
TỔNG CỘNG		902.747.451.929	893.138.424.665

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
			<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(i)	28,14%	9.849.000	207.333.727.307	9.849.000	207.881.143.522
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	197.738.538.487	15.896.923	187.337.126.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.452.406.393	8.233.083	82.457.838.255
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	6.435.723.418	1.077.528	6.675.260.302
TỔNG CỘNG				493.960.395.605		484.351.368.341

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(ii) 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.

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

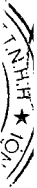
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với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

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

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanviwood	Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(75.927.808.426)	(2.745.856.478)	127.008.255	(529.339.698)	(79.075.996.347)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	10.401.412.225	(547.416.215)	(5.431.862)	(239.536.884)	9.609.027.264
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	(65.526.396.201)	(3.293.272.693)	121.576.393	(768.876.582)	(69.466.969.083)
Phần bổ lợi thế thương mại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	160.227.726.386	-	-	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	187.337.126.262	207.881.143.522	82.457.838.255	6.675.260.302	484.351.368.341
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	197.738.538.487	207.333.727.307	82.452.406.393	6.435.723.418	493.960.395.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			448.500.200.000			448.500.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(39.713.143.676)			(39.713.143.676)
GIÁ TRỊ THUẦN			408.787.056.324			408.787.056.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát Cường	9.795.107.599	9.795.107.599	11.760.407.600	11.760.407.600
- Công ty TNHH BlueScope Buildings Việt Nam	7.435.002.641	7.435.002.641	2.479.560.679	2.479.560.679
- Công Ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Xây dựng An Phú Đông	6.468.893.835	6.468.893.835	4.870.800.000	4.870.800.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Vĩnh Tường	4.395.708.100	4.395.708.100	7.648.481.000	7.648.481.000
- Công ty Cổ phần Vận Tải và Xây dựng Trung Tiến	2.965.538.900	2.965.538.900	6.857.177.800	6.857.177.800
- Công ty TNHH Xây Dựng và Cơ Điện HPN	1.994.344.800	1.994.344.800	9.363.043.000	9.363.043.000
- Các nhà cung cấp khác	-	-	5.064.630.000	5.064.630.000
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	56.587.528.144	56.587.528.144	65.625.777.861	65.625.777.861
	9.240.000	9.240.000	109.340.000	109.340.000
TỔNG CỘNG	89.651.364.019	89.651.364.019	113.779.217.940	113.779.217.940

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Phúc Ninh	213.023.654.200	261.836.098.200
Trả trước tiền thuê đất tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung	57.090.007.000	88.918.770.100
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Quang Châu	57.394.622.400	57.394.622.400
Khách hàng ứng trước tiền thuê đất khu Tràng Duệ	15.079.092.890	2.359.632.000
Khách hàng đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	-	450.000.000.000
Các đối tượng khác	56.562.076.398	14.666.564.130
TỔNG CỘNG	399.149.452.888	875.175.686.830

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	19.965.094.774	13.718.884.192	(7.834.224.598)	25.849.754.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110.164.139.815	142.272.636.018	(93.371.668.958)	159.065.106.875
Thuế thu nhập cá nhân	317.653.603	2.858.939.479	(2.715.197.272)	461.395.810
Các khoản phải nộp Nhà nước khác (*)	29.791.398.540	219.272.993	(1.358.371.854)	28.652.299.679
TỔNG CỘNG	160.238.286.732	159.069.732.682	(105.279.462.682)	214.028.556.732
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.404.875.482	24.890.264.252	(1.706.064.153)	56.589.075.581
Thuế thu nhập cá nhân	-	111.804.474	-	111.804.474
TỔNG CỘNG	33.404.875.482	25.002.068.726	(1.706.064.153)	56.700.880.055

(*) Bao gồm trong các khoản phải nộp Nhà nước là tiền thuê đất tạm trích của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") cho Dự án Khu Công nghiệp Tân Phú Trung với số tiền là 28,4 tỷ đồng. Hiện SCD đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có liên quan để xác định nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước (xem thêm Thuyết minh số 30).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	886.908.790.977	968.020.756.089
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	50.148.411.870	50.506.690.967
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	82.721.792.544	137.339.779.736
- Khu công nghiệp Trảng Duệ	211.394.389.679	247.289.691.608
- Khu công nghiệp Quang Châu	258.392.853.786	258.392.853.786
- Khu công nghiệp Tân Phú Trung	284.251.343.098	274.491.739.992
Chi phí lãi vay phải trả	66.857.851.099	249.470.628.101
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	539.187.984	505.488.735
Các chi phí phải trả khác	7.734.675.306	8.173.643.194
TỔNG CỘNG	<u>962.040.505.366</u>	<u>1.226.170.516.119</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	1.019.844.136.628	785.455.165.816
TỔNG CỘNG	<u>1.019.844.136.628</u>	<u>785.455.165.816</u>

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank"). PVCombank đã có phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào các năm 2019 (Thuyết minh số 20.2).

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	38.889.529.811	-
Phải trả ông Nguyễn Sơn (i)	-	78.613.649.508
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	53.000.791.085	43.762.203.034
TỔNG CỘNG	<u>96.890.320.896</u>	<u>127.375.852.542</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex (ii)	55.500.000.000	55.500.000.000
Đặt cọc khác (iii)	102.294.088.613	107.966.547.253
TỔNG CỘNG	<u>157.794.088.613</u>	<u>163.466.547.253</u>

(i) Đây là số dư Công ty phải trả liên quan đến việc sang tên cho khách hàng thuê lại đất khu công nghiệp.

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

(iii) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc thuê đất tại các dự án Khu công nghiệp của Tập đoàn.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2017		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 ngân hàng	50.797.226.908	50.797.226.908	-	(50.797.226.908)	-	-	-
Vay các đối tượng khác (*)	25.935.378.567	25.935.378.567	-	-	25.935.378.567	25.935.378.567	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1 và Thuyết minh số 20.2)	672.371.424.645	672.371.424.645	17.324.777.676	(458.868.864.645)	230.827.337.676	230.827.337.676	
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	113.830.830.000	113.830.830.000	-	(1.500.000.000)	112.330.830.000	112.330.830.000	
	862.934.860.120	862.934.860.120	17.324.777.676	(511.166.091.553)	369.093.546.243	369.093.546.243	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng	725.093.278.414	725.093.278.414	119.458.895.517	(160.328.167.885)	684.224.006.046	684.224.006.046	
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.2)	379.506.171.373	379.506.171.373	500.000.000.000	(30.671.201.676)	848.834.969.697	848.834.969.697	
TỔNG CỘNG	1.104.599.449.787	1.104.599.449.787	619.458.895.517	(190.999.369.561)	1.533.058.975.743	1.533.058.975.743	

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ	228.197.188.000	10,5%/năm	Gốc vay và lãi trả vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Cơ sở hạ tầng và các tài sản khác gắn liền với đất, hình thành trong tương lai tại Khu công nghiệp Tràng Duệ II với diện tích là 214,02 ha. Tất cả khoản thu nhập, lợi tức, lợi ích, quyền tài sản phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất của Dự án, liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.	
	69.913.022.832	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022	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 83,8 ha Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ 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 83,8 ha Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng.	
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	36.980.678.000	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần, lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý	Nhà xưởng lô L tại Khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô L và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng lô L).	
	10.000.000.000				
	30.342.045.200	10,5%/năm	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2018. Lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án 100ha giai đoạn 1 Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của dự án này.	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	320.000.000.000	9,7%/năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu.	
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)	72.293.632.014	11% - điều chỉnh 6 tháng 1 lần	Trả nợ gốc 6 tháng 1 lần trong vòng 5 lần kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2016	Giá trị quyền sử dụng đất lô B1, B2, B4, B5, B6 Khu công nghiệp Tân Phú Trung.	
TỔNG CỘNG	757.726.566.046				
<i>Trong đó</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	73.502.560.000				
- Vay dài hạn	684.224.006.046				

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất trong năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,7%	31 tháng 12 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát.
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	500.000	100.000	50.000.000.000	9,7%	31 tháng 12 năm 2017	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát.
KBC Bond 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng Chi phí phát hành trái phiếu	5.000.000	100.000	500.000.000.000 (8.303.030.303)	10,5%	8 tháng 11 năm 2018	Thế chấp bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("SHP").
003/2009/T PSCD01/H ĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	644.628	100.000	64.462.777.676	12,5%	18 tháng 12 năm 2019	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BĐS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014

TỔNG CỘNG

10.144.628

1.006.159.747.373

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới

Trái phiếu phải trả dài hạn

157.324.777.676

848.834.969.697

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp		Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND							
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	1.781.536.119.480	870.535.724.540	8.036.004.987.843
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	392.178.799.975	27.769.355.853	419.948.155.828
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	2.173.714.919.455	898.305.080.393	8.455.953.143.671
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	2.318.834.981.859	918.321.858.802	8.621.089.984.484
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	413.656.109.576	(477.031.555)	413.179.078.021
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	54.741.621.963	(184.471.419.980)	(129.729.798.017)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	2.787.232.713.398	733.373.407.267	8.904.539.264.488

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng mua lại 11,28% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc tăng lên từ 62,68% lên 72,44%. Do đó, Công ty đã hạch toán giảm lợi ích của các cổ đông không kiểm soát như được trình bày tại Thuyết minh số 22, tương ứng với tỷ lệ sở hữu giảm đi của các cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	989.064.430.000	989.064.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-

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 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

21.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Số lượng 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 (2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số đầu năm	918.321.858.802	870.535.724.540
(Lỗ)/lãi thuộc về cổ đông không kiểm soát	(477.031.555)	27.769.355.852
Giảm khác (Thuyết minh số 21.1)	(184.471.419.980)	-
Số cuối năm	733.373.407.267	898.305.080.392

23. DOANH THU

23.1 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 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Tổng doanh thu	484.343.207.181	1.113.392.007.736
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	214.724.608.634	842.565.756.915
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	193.573.945.458	-
Doanh thu bán nhà xưởng	5.514.634.080	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.858.171.499	6.531.853.808
Doanh thu khác	59.671.847.510	45.544.789.013
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	218.749.608.000
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	484.343.207.181	1.113.392.007.736
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	484.343.207.181	1.113.392.007.736
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bán 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	484.343.207.181	272.224.971.180
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	214.724.608.634	2.606.372.633
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(210.738.558.682)	(106.787.601.333)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	273.604.648.499	165.437.369.847
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	559.231.655.900	451.064.377.248
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(143.978.700.171)	(125.226.450.720)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.073.877.708)	(20.826.127.159)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	413.179.078.021	305.011.799.369

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi từ thanh lý công ty con	354.868.000.000	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (*)	9.528.614.628	14.322.329.194
Lãi tiền gửi và lãi từ cho vay	9.046.437.629	2.096.871.149
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (**)	21.199.544.368	1.826.656.294
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.905.766	52.115.685
TỔNG CỘNG	394.645.502.391	18.297.972.322

(*) Chủ yếu bao gồm lãi từ khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	104.891.225.584	454.252.858.464
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	67.331.441.737	-
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	5.676.124.480	2.075.098.594
Giá vốn nhà xưởng đã bán	3.483.066.445	-
Giá vốn khác	29.356.700.436	21.580.873.565
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	23.945.143.067
TỔNG CỘNG	<u>210.738.558.682</u>	<u>501.853.973.690</u>

Giá vốn hàng hóa bất động sản bao gồm các khoản trích trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	
	<i>Giá vốn</i>	<i>Giá trị trích trước vào chi phí</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Giá trị trích trước vào chi phí</i>
Cho thuê dài hạn đất có cơ sở hạ tầng	<u>104.891.225.584</u>	<u>25.247.458.797</u>	<u>454.252.858.464</u>	<u>164.365.651.432</u>
TỔNG CỘNG	<u>104.891.225.584</u>	<u>25.247.458.797</u>	<u>454.252.858.464</u>	<u>164.365.651.432</u>

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 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi tiền vay	38.456.534.870	43.732.824.671
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	28.095.930	405.830.100
Chi phí tài chính khác	1.749.875.218	142.662.496
TỔNG CỘNG	<u>40.234.506.018</u>	<u>44.281.317.267</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Mua logo công ty	-	10.933.000.000
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	4.552.086.865	10.531.692.270
Chi phí nhân viên bán hàng	1.039.192.000	990.579.444
Khác	1.783.642.096	789.757.705
TỔNG CỘNG	<u>7.374.920.961</u>	<u>23.245.029.419</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.483.309.220	4.655.612.073
Lương thưởng nhân viên	39.612.814.044	30.407.233.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.008.992.713	6.399.707.059
Khác	18.426.951.062	19.112.500.219
TỔNG CỘNG	<u>72.532.067.039</u>	<u>60.575.053.187</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	178.769.672.016	472.309.062.471
Chi phí nhân công	41.415.517.244	32.384.073.404
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	20.427.119.530	14.588.819.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.461.410.142	54.354.892.410
Chi phí khác	20.399.827.750	12.037.208.523
TỔNG CỘNG	<u>290.473.546.682</u>	<u>585.674.056.296</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Tràng Duệ - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Tràng Duệ - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2027. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất Khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2015 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	143.978.700.171	51.949.245.115
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.073.877.708	43.160.243.685
TỔNG CỘNG	<u>146.052.577.879</u>	<u>95.109.488.800</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	559.231.655.900	515.057.644.628
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	147.624.304.346	100.652.328.014
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất ưu đãi của hoạt động cho thuê đất</i>	627.707.230	4.595.289.344
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	146.996.597.116	96.057.038.670
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.088.687.380	270.779.578
Điều chỉnh lỗ chi nhánh	310.682	929.996
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Ảnh hưởng của các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(4.660.724.529)	(5.814.548.788)
Chi phí thuế TNDN	<u>146.052.577.879</u>	<u>95.109.488.800</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</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 đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	226.605.601.757	231.266.326.286	(4.660.724.529)	(5.814.548.788)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	457.334.951	457.334.951	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian	379.017.132.580	372.282.530.343	6.734.602.237	48.974.792.473
	606.080.069.288	604.006.191.580		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			2.073.877.708	43.160.243.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang 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 năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2017
2012	2017	(i)	290.447.513.954	(270.950.141.002)	(19.492.898.516)	4.474.436
2013	2018	(i)	114.297.270.724	(44.106.959.987)	(67.432.264.389)	2.758.046.348
2014	2019	(i)	89.268.404.637	(7.353.480.794)	(79.913.253.003)	2.001.670.840
2015	2020	(i)	71.200.307.244	-	(68.847.932.661)	2.352.374.583
2016	2021	(i)	3.008.882.395	-	-	3.008.882.395
2017	2022	(i)	20.358.632.348	-	-	20.358.632.348
TỔNG CỘNG			588.581.011.302	(322.410.581.783)	(235.686.348.569)	30.484.080.950

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

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

11/2017
DU
M
H
1/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Tập đoàn 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, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm 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 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty tạm ứng	53.166.986.733	110.908.008.534
	Công ty nhận hoàn ứng	182.358.000	189.824.000
	Cán trừ tạm ứng và phải trả khác	81.220.470.189	-
Ông Phan Anh Dũng	Công ty bán đất	3.600.000.000	-
	Nhận tiền bán đất	3.420.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty trả nợ vay	1.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết số dư các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<i>Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Cho vay ngắn hạn	13.900.000.000	13.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Cho vay ngắn hạn	400.000.000	400.000.000
		14.300.000.000	14.300.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>			
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	4.613.609.000	29.471.250.456
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	Phải thu lãi cho vay	27.300.000	18.250.000
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Cho vay	22.243.811.526	22.127.478.764
		30.483.932.346	55.216.191.040
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 16)</i>			
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Phải trả phí dịch vụ	9.240.000	109.340.000
		9.240.000	109.340.000
<i>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	539.187.984	505.488.735
		539.187.984	505.488.735
<i>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</i>			
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	38.889.529.811	-
		38.889.529.811	-
<i>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (*)	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (**)	Vay ngắn hạn	-	1.500.000.000
		112.330.830.000	113.830.830.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (*) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn với lãi suất 0,01%/tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.
- (**) Đây là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng. Khoản vay này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo, đáo hạn vào ngày 10 tháng 7 năm 2017.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lương và thưởng	5.352.483.000	2.960.658.666
	5.352.483.000	2.960.658.666

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	413.656.109.576	392.178.799.975
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	413.656.109.576	392.178.799.975
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	469.760.189	469.760.190
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	469.760.189	469.760.190
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	881	835
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	881	835

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

- (i) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² và 1.652.779 m². Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.
- (iii) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9 m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty.
- (iv) Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m² cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m² tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSĐĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, SCD vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.

180 | K N & T N | 1811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

(v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng ("SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648,7m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 1 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2m²), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8m²) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 2 năm 2014 (diện tích 93.303,7m²). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tổng cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.

(vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m². Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp. Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu đô thị Quang Châu và Khu công nghiệp Trảng Duệ và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 547 tỷ VND.

31.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

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

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

Các cam kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Theo thỏa thuận điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu ký ngày 27 tháng 12 năm 2014 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Công ty cam kết hỗ trợ Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn và một nhóm các công ty khác trong việc thanh toán các nghĩa vụ tại Ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

31.3 Các tranh chấp

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

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



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

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

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 8 năm 2017