

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 66

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 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 14 số 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 4 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp (“KCN”), cho thuê nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty và các công ty con xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư, đầu tư tài chính và các hoạt động khác 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 tại số 20, Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2014

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban 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	
Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014

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 theo thư 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 GIÁM ĐỐC

Ban 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 ("Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

Ban 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 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 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 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban 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 2014, 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 và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

Số tham chiếu: 60774739/16942208

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC 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 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 trình bày từ trang 5 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 đi kèm.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.071.992.009.451	9.989.721.218.349
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	107.705.763.535	103.092.930.135
111	1. Tiền		28.602.925.854	32.210.042.635
112	2. Các khoản tương đương tiền		79.102.837.681	70.882.887.500
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.497.416.000	2.060.368.200
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(4.993.045.369)	(5.430.093.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.390.437.562.364	2.367.769.666.320
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	576.795.703.803	702.069.845.959
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.451.858.773.040	1.482.397.884.873
135	3. Các khoản phải thu khác	8	380.078.569.394	201.597.419.361
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 8	(18.295.483.873)	(18.295.483.873)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.515.819.673.108	7.473.006.269.886
141	1. Hàng tồn kho		7.515.819.673.108	7.473.006.269.886
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		55.531.594.444	43.791.983.808
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	47.960.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.378.372.241	3.137.979.582
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.381.341.295	10.350.865.367
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	40.723.920.908	30.255.178.859

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.397.657.220.503	2.542.618.067.494
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		265.455.644.442	282.133.824.327
218	1. Phải thu dài hạn khách hàng	6.2	265.155.644.442	281.833.824.327
	2. Phải thu dài hạn khác	12	300.000.000	300.000.000
220	II. Tài sản cố định		386.249.568.025	390.486.548.846
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	144.402.767.469	144.314.562.464
222	Nguyên giá		236.299.853.008	225.389.150.811
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(91.897.085.539)	(81.074.588.347)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	1.039.958
228	Nguyên giá		72.075.500	69.765.625
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(68.725.667)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	241.846.800.556	246.170.946.424
240	III. Bất động sản đầu tư	15	99.875.876.441	129.011.096.823
241	1. Nguyên giá		117.964.887.191	143.955.325.658
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.089.010.750)	(14.944.228.835)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.628.938.367.040	1.715.016.464.634
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	716.708.233.671	745.228.428.541
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.007.424.700.000	1.065.084.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(95.194.566.631)	(95.296.663.907)
260	V. Tài sản dài hạn khác		17.137.764.555	25.970.132.864
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	17.137.764.555	25.970.132.864
269	VI. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.469.649.229.954	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.528.777.854.410	7.617.564.197.957
310	I. Nợ ngắn hạn		5.037.479.306.540	6.520.855.395.714
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	2.699.100.785.506	3.304.410.886.400
312	2. Phải trả người bán	20	44.915.437.492	393.777.044.013
313	3. Người mua trả tiền trước	21	456.229.906.070	432.218.422.762
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	89.583.367.552	100.107.252.183
315	5. Phải trả người lao động		218.055.200	26.396.001
316	6. Chi phí phải trả	23	1.285.807.478.022	1.229.257.881.172
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	454.489.997.389	1.053.923.233.874
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.309	7.134.279.309
330	II. Nợ dài hạn		1.491.298.547.870	1.096.708.802.243
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	131.979.991.012	131.537.192.591
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	952.684.663.945	553.468.534.330
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	397.831.087.540	403.616.704.539
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.802.805.373	8.086.370.783
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.092.363.344.070	4.050.480.428.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	5.092.363.344.070	4.050.480.428.177
411	1. Vốn điều lệ đã góp		3.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		885.891.200.247	844.008.284.354
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	848.508.031.474	864.294.659.709
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.469.649.229.954	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 ngày 30 tháng 6 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	14.375	8.323



Vũ Thanh Dự
 Người lập



Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

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 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	220.485.642.208	199.262.678.075
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	(9.250.302.351)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	220.485.642.208	190.012.375.724
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	112.870.168.250	108.432.232.007
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.615.473.958	81.580.143.717
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	133.202.577.302	9.938.945.315
22	7. Chi phí tài chính	31	162.821.181.416	152.485.713.326
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		160.305.654.976	145.463.199.134
24	8. Chi phí bán hàng		5.562.986.597	5.487.506.288
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		36.931.717.187	18.369.777.788
30	10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		35.502.166.060	(84.823.908.370)
31	11. Thu nhập khác	32	148.667.826	11.955.764.508
32	12. Chi phí khác	32	81.337.838	712.455.677
40	13. Lợi nhuận khác	32	67.329.988	11.243.308.831
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	17.1	(9.716.736.350)	(3.670.628.891)
50	15. Tổng lãi/(lỗ) kế toán trước thuế		25.852.759.698	(77.251.228.430)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	5.792.089.039	5.999.828.333
52	17. Thu nhập thuế hoãn lại	34.1	5.785.616.999	29.318.036.117
60	18. Lãi/(lỗ) sau thuế TNDN		25.846.287.658	(53.933.020.646)
61	- Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông thiểu số	28	(16.036.628.235)	16.817.528.642
62	- Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	41.882.915.893	(70.750.549.288)
70	19. Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu			
	- Lãi/(lỗ) cơ bản	36	127	(244)
	- Lãi/(lỗ) suy giảm		127	(244)

Vũ Thanh Dịu

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lãi/(lỗ) trước thuế		25.852.759.698	(77.251.228.430)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		15.860.363.145	14.973.723.249
03	Các khoản dự phòng		(539.145.076)	(4.707.541.154)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	29.2, 31	(178.976.824)	(487.570.156)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(124.414.341.401)	(6.139.092.929)
06	Chi phí lãi vay	31	160.305.654.976	145.463.199.134
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		76.886.314.518	71.851.489.714
09	Giảm các khoản phải thu		164.536.715.232	66.524.201.638
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		33.571.557.511	(39.295.943.174)
11	Tăng các khoản phải trả		100.899.959.206	268.417.506.517
12	Tăng chi phí trả trước		8.832.368.306	4.661.142.523
13	Tiền lãi vay đã trả		(144.289.102.256)	(196.483.302.631)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(3.239.921.072)	(369.733.593)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		6.249.293.886	6.246.734.132
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.553.454.960)	(770.531.179)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		221.893.730.371	180.781.563.947
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(21.114.419.635)	(1.869.321.885)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(87.100.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.360.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.317.493.943	554.472.492
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(11.436.925.692)	(88.414.849.393)

BAO 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 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		250.000.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	20.618.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(206.093.971.279)	(86.820.802.643)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(205.843.971.279)	(66.202.802.643)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		4.612.833.400	26.163.911.911
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		103.092.930.135	69.559.822.461
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	107.705.763.535	95.723.734.372

Vũ Thanh Diệu

Vũ Thanh Diệu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN 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 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 14 số 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 4 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty và các công ty con xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư, đầu tư tài chính và các hoạt động khác 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 tại số 20, Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là: 390 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 383).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	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	90	90	Khu công nghiệp Tráng 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	60,52	60,52	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	51	51	Áp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tráng 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
6	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51	-	Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Tập đoàn là 4.581 tỷ đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho và trả trước cho người bán) của Tập đoàn với số tiền là 3.476 tỷ đồng Việt Nam. Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các khoản vay và nợ dài hạn với số tiền 953 tỷ đồng Việt Nam sẽ đáo hạn trong giai đoạn 2015 - 2017.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tập đoàn đã xây dựng các kế hoạch tài chính để Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả, trong đó bao gồm các biện pháp như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Công ty và các công ty con, đàm phán tái cơ cấu nợ với các ngân hàng, thu hồi các khoản phải thu từ các khách hàng và thanh lý một số khoản đầu tư khác. Trên thực tế, trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2014, Tập đoàn đã đạt được thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam để tái cơ cấu khoản trái phiếu với mệnh giá là 700 tỷ đồng và gia hạn thời hạn thanh toán khoản trái phiếu này trong khoảng thời gian đến tháng 5 năm 2017. Trên cơ sở các phương án này và trên cơ sở khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn cần được đánh giá trên góc độ tổng thể bao gồm hoạt động của Công ty và các công ty con, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

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

Lợi ích cổ đông thiểu số 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 với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3. 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,... 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 cho hàng tồn kho

Dự phòng cho 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 v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều 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 khấu trừ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 doanh nghiệp.

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 trả trước dài hạn bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Bất lợi thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận.

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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty 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 tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian ba (3) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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. 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.

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. 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 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này 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 42 của Bộ Luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKVN số 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài Chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong kỳ trước.

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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

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 khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ 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;
- ▶ 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 trả 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 Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.21 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Tài sản tài chính (tiếp theo)

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, nợ và vay.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tiền mặt	6.282.481.032	849.282.887
Tiền gửi ngân hàng	22.320.444.822	31.360.759.748
Các khoản tương đương tiền (*)	79.102.837.681	70.882.887.500
TỔNG CỘNG	107.705.763.535	103.092.930.135

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 6%/năm đến 7%/năm và có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết (*)	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4.993.045.369)		(5.430.093.169)
TỔNG CỘNG		2.497.416.000		2.060.368.200

(*) Đây là cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("ITA").

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu khách hàng (i)	388.238.706.172	513.512.848.328
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35) (ii)	188.556.997.631	188.556.997.631
TỔNG CỘNG	576.795.703.803	702.069.845.959
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.700.483.873)	(7.700.483.873)
TỔNG CỘNG	569.095.219.930	694.369.362.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

(i) Phải thu khách hàng bao gồm các khoản phải thu có số dư lớn sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (*)	171.611.389.465	188.528.395.201
Công ty Cổ phần Kumba (**)	43.875.296.000	43.875.296.000
Phải thu từ các khách hàng khác (***)	172.752.020.707	281.109.157.127
TỔNG CỘNG	388.238.706.172	513.512.848.328
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(7.700.483.873)	(7.700.483.873)
TỔNG CỘNG	380.538.222.299	505.812.364.455

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc về việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu công nghiệp Trảng Duệ.

(**) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kumba liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ.

(***) Bao gồm khoản phải thu từ khách hàng khác thuê đất tại các khu công nghiệp của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn, với số tiền là 84.426.997.631 đồng Việt Nam, được cam kết thanh toán muộn nhất ngày 31 tháng 12 năm 2014 và có lãi suất là 13%/năm. Số lãi trả chậm phải thu liên quan đến khoản phải thu này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 33.446.969.471 đồng Việt Nam (xem Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 35) và Công ty đã tạm dừng không tính lãi kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2014. Ngoài ra, số dư này còn bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn với số tiền là 104.130.000.000 đồng Việt Nam.

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	265.155.644.442	281.833.824.327
TỔNG CỘNG	265.155.644.442	281.833.824.327

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng trong năm 2013. Khoản phải thu này được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2016 và có lãi suất trả chậm là 13%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trả trước cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 35) (i)	1.170.001.600.645	1.194.613.234.938
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	117.302.270.000	117.302.270.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh (iii)	86.223.367.002	85.320.805.003
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	19.797.634.367	20.460.883.346
Tạm ứng cho Foster and Partners Limited cho Dự án khách sạn Hoa Sen	29.820.000.000	29.521.333.333
Trả trước cho người bán khác	28.713.901.026	35.179.358.253
TỔNG CỘNG	<u>1.451.858.773.040</u>	<u>1.482.397.884.873</u>

- (i) Bao gồm số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc bởi Công ty và các công ty con (bao gồm Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát) 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) Bao gồm số dư các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc bởi Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang cho việc 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) Bao gồm số dư các khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh bởi Công ty và các công ty con (bao gồm Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang) cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà xưởng của Khu công nghiệp Quang Châu, Quê Võ mở rộng và Tráng Duệ.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính (i)	178.250.000.000	-
Cho vay không lãi (ii)	84.900.000.000	84.900.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	65.589.656.569	66.289.656.568
Phải thu công ty TNHH Scanviwood (iii)	21.190.000.000	21.190.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iv)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	8.480.240.825	7.549.090.793
TỔNG CỘNG	<u>380.078.569.394</u>	<u>201.597.419.361</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(10.595.000.000)	(10.595.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>369.483.569.394</u>	<u>191.002.419.361</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(i) Bao gồm các khoản phải thu cá nhân là ông Hoàng Minh Hương và bà Hoàng Thị Kim Hiền từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt và Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4. Chi tiết giao dịch chuyển nhượng cổ phần của các đơn vị nêu trên được trình bày tại Thuyết minh số 29.2.

(ii) Chi tiết các khoản cho vay không có lãi như sau:

	Số dư cho vay	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
	VNĐ		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (Thuyết minh số 35)	50.000.000.000	31 tháng 12 năm 2014	Tin chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	34.500.000.000	30 tháng 9 năm 2014	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế (Thuyết minh số 35)	400.000.000	3 tháng 4 năm 2014	Tin chấp
TỔNG CỘNG	84.900.000.000		

(iii) Đây là khoản trả trước liên quan đến hợp đồng mua cổ phần của Công ty TNHH Scanviwood với số tiền là 21.190.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã lập dự phòng cho khoản phải thu này với số tiền là 10.595.000.000 đồng Việt Nam.

(iv) Theo Biên bản hợp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban quản lý các khu công nghiệp và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ đồng Việt Nam từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát (i)	3.080.731.840.445	3.080.645.840.445
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	2.646.863.116.670	2.658.185.531.391
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	746.140.076.512	725.657.230.954
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	156.654.506.818	171.374.408.029
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	487.922.468.991	476.064.704.241
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	188.068.044.215	179.692.012.270
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	75.578.324.295	73.524.927.883
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	96.023.864.651	70.091.111.154
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Khác	13.940.267.444	13.873.340.452
TỔNG CỘNG	<u>7.515.819.673.108</u>	<u>7.473.006.269.886</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 26.

(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 đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát tại phường Trảng Cát, quận Hải An, với tổng diện tích được giao là 581,93 ha.

Trong năm 2012, Công ty Trảng Cát đã ký hợp đồng số 01/2012/HĐKT/TCC-KĐT&DV.TC.HP ngày 18 tháng 2 năm 2012 với Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc để thực hiện cung cấp dịch vụ lập dự án, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Dự án Trảng Cát. Dựa trên tiến độ thực hiện dự án thực tế được hai bên thống nhất và được Ủy Ban Nhân dân Phường Trảng Cát xác nhận, Công ty Trảng Cát đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc số tiền là 3.064.319.400.000 đồng Việt Nam. Khối lượng hoàn thành còn lại trị giá 16.412.440.445 đồng Việt Nam là các chi phí thực hiện dự án ban đầu do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc thanh toán.

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 ("PVCombank"), Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp các tài sản bao gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

với Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào PVCombank) để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Tập đoàn và các bên liên quan của Tập đoàn. Trong đó, các nghĩa vụ được đảm bảo bao gồm:

- ▶ nghĩa vụ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn – Bình Thuận (“Công ty Sài Gòn – Bình Thuận”) phát sinh từ việc mua lại danh mục đầu tư của Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào PVCombank) theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 1 tháng 8 năm 2012 giữa Ngân hàng và Công ty Sài Gòn – Bình Thuận;
- ▶ các khoản vay, ủy thác đầu tư và số dư trái phiếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết (bao gồm Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn – SGT) với Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào PVCombank) với tổng giá trị là 2.429 tỷ đồng Việt Nam;
- ▶ 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 Xây dựng Sài Gòn, Công ty Cổ phần Chứng khoán NAVI và Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á) với Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào PVCombank) với tổng giá trị là 1.095 tỷ đồng Việt Nam.

(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.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 34.2)	10.355.175.719	10.350.865.367
Thuế thu nhập cá nhân trả trước	26.165.576	-
TỔNG CỘNG	10.381.341.295	10.350.865.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tạm ứng cho nhân viên	27.872.792.504	17.404.050.455
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	<i>21.447.082.196</i>	<i>12.654.817.807</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 35)</i>	<i>6.425.710.308</i>	<i>4.749.232.648</i>
Đặt cọc (*)	12.851.128.404	12.851.128.404
TỔNG CỘNG	<u>40.723.920.908</u>	<u>30.255.178.859</u>

(*) Đây là khoản đặt cọc để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp 1 Hà Nội.

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Cho vay không lãi	<u>300.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>300.000.000</u>	<u>300.000.000</u>

Chi tiết như sau:

	<i>Số dư cho vay (đồng Việt Nam)</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Tây Ninh	<u>300.000.000</u>	31 tháng 12 năm 2015	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>300.000.000</u>		

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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	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 dư đầu kỳ	162.081.888.231	31.546.240.551	25.934.295.399	4.932.617.540	894.109.090	225.389.150.811
- Mua mới trong kỳ	350.637.273	591.545.000	4.474.713.273	-	-	5.416.895.546
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.571.806.651	-	-	-	-	5.571.806.651
- Thanh lý tài sản	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
Số dư cuối kỳ	168.004.332.155	32.137.785.551	30.331.008.672	4.932.617.540	894.109.090	236.299.853.008
Tài sản có định đã hết khấu hao	-	550.196.364	5.309.306.318	6.308.975.134	250.381.818	12.418.859.634
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu kỳ	50.570.217.649	10.651.960.633	16.092.601.772	3.038.336.700	721.471.593	81.074.588.347
- Tăng trong kỳ	7.757.575.549	1.585.698.015	1.308.007.211	213.278.921	35.937.496	10.900.497.192
- Thanh lý tài sản	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
Số dư cuối kỳ	58.327.793.198	12.237.658.648	17.322.608.983	3.251.615.621	757.409.089	91.897.085.539
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	111.511.670.582	20.894.279.918	9.841.693.627	1.894.280.840	172.637.497	144.314.562.464
Số dư cuối kỳ	109.676.538.957	19.900.126.903	13.008.399.689	1.681.001.919	136.700.001	144.402.767.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (i)	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	-	4.910.178.569
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.487.288.774	3.901.256.073
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	10.695.434.856	10.695.434.856
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	160.000.000	160.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	786.976.364	786.976.364
TỔNG CỘNG	<u>241.846.800.556</u>	<u>246.170.946.424</u>

- (i) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Chi phí đã phát sinh cho Dự án này bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.
- (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.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ		143.955.325.658
- Tăng trong kỳ		14.447.553.432
- Giảm trong kỳ		(40.437.991.899)
Số cuối kỳ		<u>117.964.887.191</u>
Giá trị hao mòn:		
Số đầu kỳ		14.944.228.835
- Tăng trong kỳ		4.956.516.120
- Giảm trong kỳ		(1.811.734.205)
Số cuối kỳ		<u>18.089.010.750</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu kỳ		<u>129.011.096.823</u>
Số cuối kỳ		<u>99.875.876.441</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 74,3 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Dục, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	716.708.233.671	745.228.428.541
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.007.424.700.000	1.065.084.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	17.2	<u>(95.194.566.631)</u>	<u>(95.296.663.907)</u>
TỔNG CỘNG		<u>1.628.938.367.040</u>	<u>1.715.016.464.634</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(i)	34,3%	49.290.000	479.372.551.556	49.290.000	479.464.720.323
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	143.730.562.722	15.896.923	153.336.285.320
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.489.614.257	8.233.083	82.500.688.613
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	-	-	-	2.000.000	18.799.028.203
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	9.620.127.239	1.000.000	9.634.315.008
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	<u>1.495.377.897</u>	200.000	<u>1.493.391.074</u>
TỔNG CỘNG				<u>716.708.233.671</u>		<u>745.228.428.541</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(i) Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào

Tập đoàn nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 15,3% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012, với mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện; sản xuất và mua bán vật liệu, thiết bị xây dựng, máy móc thiết bị, vật liệu ngành điện; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; đào tạo vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại số 20 Mạc Đĩnh Chi, phường Trúc Bạch, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

(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 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 đồng Việt Nam. 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 16 tháng 6 năm 2013, các cổ đông của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.

(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 300.000.000.000 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 4 năm 2012, với mức vốn điều lệ là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 21 tháng 6 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư này cho ông Hoàng Minh Hường.

(v) Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2000464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 4 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

Theo Thông báo ngày 1 tháng 3 năm 2014 gửi các sở ban ngành và các đơn vị liên quan của tỉnh Cà Mau về việc tạm ngừng hoạt động doanh nghiệp, tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, công ty này hiện đang tạm ngừng hoạt động do các cổ đông chưa góp đủ vốn điều lệ.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 200 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; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ xử lý hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 78 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam	Đơn vị Cổ phần				Tổng cộng
	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	
Giá trị đầu tư:					
Số dư đầu kỳ	490.000.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	20.000.000.000	1.027.823.491.074
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	(20.000.000.000)
Số dư cuối kỳ	490.000.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	20.000.000.000	1.007.823.491.074
Phần lỹ kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số dư đầu kỳ	(10.535.279.677)	(109.928.649.368)	169.858.613	(365.684.992)	(122.367.336.147)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(92.168.767)	(9.605.722.598)	(11.074.356)	(14.187.769)	(9.716.736.350)
- Giảm do thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	1.196.541.480	1.196.541.480
Số dư cuối kỳ	(10.627.448.444)	(119.534.371.966)	158.784.257	(379.872.761)	(130.887.531.017)
Phần bổ lợi thể thương mại					
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	160.227.726.386
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	479.464.720.323	153.336.285.320	82.500.688.613	18.799.026.203	745.228.428.541
Số dư cuối kỳ	479.372.551.556	143.730.562.722	82.489.614.257	18.799.026.203	716.708.233.671

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
		Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
Các khoản đầu tư			1.007.424.700.000		1.065.084.700.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)	-	-	5.130.000	51.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (4)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000	
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel (5)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000	
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (6)	2.373.200	23.732.000.000	2.373.200	23.732.000.000	
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (7)	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (8)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (9)	86,4	8.640.000.000	150	15.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (10)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (12)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (13)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (14)	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (15)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(95.194.566.631)		(95.296.663.907)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn			912.230.133.369		969.788.036.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 1.417 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam.
Vào ngày 20 tháng 6 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư này cho bà Hoàng Thị Kim Hiền.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (5) 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 đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (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. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 37).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 6,018 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).
- (7) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn, khoản đầu tư này là phi lợi nhuận, do đó, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước đã bị thu hồi giấy phép đầu tư. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với công ty này để xác định giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư nêu trên (Thuyết minh số 37).
- (9) Theo Thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp 8,64 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 64 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 12 năm 2009, các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty quyết định sẽ chuyển nhượng khoản đầu tư này, do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	9.848.454.536	18.923.367.016
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.289.310.019	7.046.765.848
TỔNG CỘNG	17.137.764.555	25.970.132.864

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngắn hạn	126.589.597.388	126.589.597.388
Trong đó:		
<i>Các bên liên quan khác (Thuyết minh số 35)</i>	113.664.148.452	113.664.148.452
<i>Vay ngắn hạn khác (*)</i>	12.925.448.936	12.925.448.936
Vay dài hạn đến hạn trả	2.572.511.188.118	3.177.821.289.012
Trong đó:		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	300.000.000.000	32.079.363.090
<i>Vay dài hạn khác (Thuyết minh số 26)</i>	2.272.511.188.118	3.145.741.925.922
TỔNG CỘNG	2.699.100.785.506	3.304.410.886.400

(*) Vay ngắn hạn khác bao gồm khoản vay không chịu lãi từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc với số tiền 5.600.000.000 đồng Việt Nam và khoản vay cổ đông không chịu lãi mà Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc sử dụng cho mục đích phục vụ các dự án phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, các dự án đầu tư khác và để bổ sung nhu cầu vốn lưu động với số tiền là 7.325.448.936 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Hợp đồng		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/đảm bảo
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Hợp đồng số 03.5/05-2011/HĐVV; 04.5/05-2011/HĐVV	112.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phụ lục Thỏa thuận mượn vốn số 13092013/PLTTMV/ KBC-SGI ngày 13/9/2013	1.333.318.452	13 tháng 9 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
		113.664.148.452			

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả thương mại (*)	44.835.137.492	393.759.884.013
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh (Thuyết minh số 35)	80.300.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	44.915.437.492	393.777.044.013

(*) Trong kỳ, Công ty đã phát hành cổ phiếu, với mức giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, để cản trừ khoản phải trả cho các cá nhân Phạm Thị Lê, Quách Thị Nga và Sầm Thị Hương với số tiền là 333 tỉ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 27.1).

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Khách hàng tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	196.664.998.200	254.625.475.600
Ngân hàng TMCP Nam Việt tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh (Thuyết minh số 35)	66.582.840.000	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	189.947.059.585	109.313.680.129
Các khoản khác	3.035.008.285	1.696.427.033
TỔNG CỘNG	456.229.906.070	432.218.422.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế giá trị gia tăng	62.284.303.456	75.436.785.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	22.992.071.779	20.435.593.460
Thuế thu nhập cá nhân	343.014.224	462.386.577
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.963.978.093	3.772.486.478
TỔNG CỘNG	89.583.367.552	100.107.252.183

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	581.035.914.077	609.312.470.241
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>56.523.057.339</i>	<i>57.207.143.852</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>134.082.483.732</i>	<i>160.112.098.673</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>41.270.785.675</i>	<i>54.829.208.966</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>161.756.960.486</i>	<i>167.682.331.137</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>187.402.626.845</i>	<i>169.481.687.613</i>
Chi phí lãi vay phải trả (*)	684.741.786.368	609.715.998.915
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	5.302.323.970	314.496.324
Trích trước chi phí xây dựng	1.701.302.609	1.000.000
Các chi phí phải trả khác	13.026.150.998	9.913.915.692
TỔNG CỘNG	1.285.807.478.022	1.229.257.881.172

(*) Phần lớn bao gồm khoản lãi trái phiếu phát sinh với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank")) cho giai đoạn 2012 - 2014, trong đó có một phần (với giá trị 488.271.232.880 đồng Việt Nam) được gia hạn trả lãi đến ngày 11 tháng 8 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Các khoản phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35) (*)	300.714.000.000	300.714.000.000
Vay không lãi (Thuyết minh số 35) (*)	82.477.449.095	673.725.599.181
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	32.531.764.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	25.935.378.567
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	12.831.405.077	21.016.491.476
TỔNG CỘNG	<u>454.489.997.389</u>	<u>1.053.923.233.874</u>

(*) Trong kỳ, Công ty đã phát hành cổ phiếu, với mức giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, để cân trừ khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc với số tiền lần lượt là 603.685.000.000 đồng Việt Nam và 63.315.000.000 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 27.1).

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Nhận đặt cọc dài hạn (i)	130.893.818.050	130.585.224.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.086.172.962	951.967.962
	<u>131.979.991.012</u>	<u>131.537.192.591</u>

(i) Đây là khoản đặt cọc thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Trảng Duệ và khu công nghiệp Quang Châu với số tiền tương ứng là 7.464.592.050 đồng Việt Nam, 118.000.000.000 đồng Việt Nam và 5.429.226.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngân hàng	26.1	623.695.852.063	729.789.823.342
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay ngân hàng khác</i>		594.701.553.309	586.364.148.155
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt (Thuyết minh số 35)</i>		28.994.298.754	143.425.675.187
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	26.3	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	26.2	2.900.000.000.000	3.000.000.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phát hành qua ngân hàng</i>		2.600.000.000.000	2.700.000.000.000
<i>Phát hành qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt (Thuyết minh số 35)</i>		300.000.000.000	300.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.525.195.852.063	3.731.289.823.342
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		952.684.663.945	553.468.534.330
<i>Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan (Thuyết minh số 19)</i>		300.000.000.000	32.079.363.090
<i>Vay dài hạn đến hạn trả khác (Thuyết minh số 19)</i>		2.272.511.188.118	3.145.741.925.922

26.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Lãi suất</i>
		<i>VNĐ</i>	<i>%/năm</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)		161.011.111.121	14,5%/năm
Ngân hàng TMCP Nam Việt (**)		142.684.740.942	13,5%/năm
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (***)		320.000.000.000	12%/năm
TỔNG CỘNG		623.695.852.063	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		121.011.188.118	

(*) Các khoản vay này được thế chấp và đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến vốn vay tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, khu công nghiệp Trảng Duê (thành phố Hải Phòng). Thời hạn thanh toán của các khoản vay này là từ ngày 28 tháng 2 năm 2015 đến ngày 29 tháng 1 năm 2016.

(**) Các khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của 3.463,07 m² lô đất BT- 24.1 tại khu đô thị Phúc Ninh và tài sản hình thành trong tương lai. Thời hạn thanh toán của các khoản vay này là từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 đến ngày 6 tháng 1 năm 2019.

(***) Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha khu công nghiệp Quang Châu. Thời hạn thanh toán của khoản vay này là ngày 30 tháng 12 năm 2015.

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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*)	6.000.000	100.000	600.000.000.000	11,50%	8 tháng 5 năm 2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Tập đoàn đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,50%	11 tháng 8 năm 2014	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,50%	1 tháng 9 năm 2014	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	30 tháng 11 năm 2014	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (***)	5.000.000	100.000	500.000.000.000	11,43% và điều chỉnh theo năm	28 tháng 12 năm 2014	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án Khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	24 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,50%	31 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
001/2009/TPSC D01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	868.680	100.000	86.868.000.000	12,50%	17 tháng 9 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPSC D01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	988.560	100.000	98.856.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 262 tỷ đồng
003/2009/TPSC D01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	16 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 114 tỷ đồng

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu phát hành toán trong 12 tháng tới

2.900.000.000.000

2.450.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

(*) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu KBC Bond 001 trong khoảng thời gian đến ngày 8 tháng 5 năm 2017. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần.

(**) Ngày 1 tháng 10 năm 2013, Ngân hàng Phương Tây đã sáp nhập với Tổng Công ty Cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam thành Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

(***) Theo thỏa thuận số 2812/KBC-SBG/2009 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ngày 28 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn sẽ phát hành trái phiếu KBCbond005 và chuyển số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang để sử dụng cho dự án khu đô thị Quang Châu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số dư gốc trái phiếu đã chuyển cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang là 258.000.000.000 đồng Việt Nam.

26.3 Vay dài hạn các bên liên quan

<i>Hợp đồng</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
		1.500.000.000			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		<i>1.500.000.000</i>			

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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
				Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	771.509.232.454
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(70.750.549.288)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	700.758.683.166
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	844.008.284.354
- Tặng trong kỳ (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	41.882.915.893
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	885.891.200.247
					5.092.363.344.070

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0411/2013/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 4 tháng 11 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông của Tập đoàn đã thông qua phương án phát hành 100 triệu cổ phiếu, tương ứng 1.000 tỷ đồng Việt Nam vốn điều lệ, để hoán đổi (cán trừ) công nợ với các cá nhân, tổ chức và bổ sung nguồn vốn lưu động. Sau đó, Hội đồng Quản trị cũng đã ban hành Nghị quyết số 3103/2014/KBC/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2014 thông qua tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán cổ phiếu riêng lẻ và danh sách các đối tượng chào bán. Số lượng cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán và báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Việc phát hành cổ phiếu để cân trừ công nợ này làm tăng vốn cổ phần của Tập đoàn thêm 1.000 tỷ đồng Việt Nam và đã được hoàn thành trong sáu tháng đầu năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 30 tháng 6 năm 2013	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (đồng Việt Nam)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	389.760.189	3.897.601.890.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu phổ thông	389.760.189	3.897.601.890.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2013: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Số dư đầu kỳ	864.294.659.709	856.320.845.902
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	250.000.000	1.397.000.000
(Lỗ)/lợi nhuận trong kỳ thuộc về cổ đông thiểu số	(16.036.628.235)	16.817.528.642
Số dư cuối kỳ	848.508.031.474	874.535.374.544

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	220.485.642.208	199.262.678.075
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>158.123.957.265</i>	<i>98.510.881.200</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>21.790.680.000</i>	<i>70.443.135.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>16.193.734.031</i>	<i>15.290.526.016</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và dịch vụ khác</i>	<i>24.377.270.912</i>	<i>15.018.135.859</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	(9.250.302.351)
Doanh thu thuần	220.485.642.208	190.012.375.724

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính (*)	108.146.541.480	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu (**)	21.456.864.484	-
Lãi tiền gửi	2.177.899.129	557.071.831
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.139.594.814	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	250.124.199	487.570.156
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	-	512.022.016
Lãi từ các khoản cho vay	-	8.373.307.710
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	31.553.196	8.973.602
TỔNG CỘNG	133.202.577.302	9.938.945.315

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu nắm giữ tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt cho ông Hoàng Minh Hương với giá chuyển nhượng là 50 tỷ đồng Việt Nam theo hợp đồng chuyển nhượng số 2106/HĐCN/KBC-CNCP ngày 21 tháng 6 năm 2014 và 5.130.000 cổ phiếu nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 với giá chuyển nhượng là 128,25 tỷ đồng Việt Nam cho bà Hoàng Thị Kim Hiền theo hợp đồng chuyển nhượng số 2006/HĐCN/KBC-CNCP ngày 20 tháng 6 năm 2014.

(**) Phần lớn là 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 ký trong năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.193.734.031	15.290.526.016
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(4.791.373.339)	(3.704.129.551)
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>(197.574.707)</u>	<u>(1.386.752.113)</u>
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>11.204.785.985</u>	<u>10.199.644.352</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	83.574.998.249	30.184.725.986
Giá vốn nhà xưởng đã bán	10.983.420.538	63.363.657.500
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	4.791.373.339	3.704.129.551
Giá vốn cung cấp dịch vụ	<u>13.520.376.124</u>	<u>11.179.718.970</u>
TỔNG CỘNG	<u>112.870.168.250</u>	<u>108.432.232.007</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay	160.305.654.976	145.463.199.134
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn khác	(539.145.076)	5.463.062.855
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	815.421.556	104.756.991
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua khu nhà đô thị Phúc Ninh	712.152.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	71.147.375	-
Chi phí tài chính khác	<u>1.455.950.585</u>	<u>1.454.694.346</u>
TỔNG CỘNG	<u>162.821.181.416</u>	<u>152.485.713.326</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập khác	148.667.826	11.955.764.508
Thu thanh lý tài sản	42.293.335	-
Thu tiền đặt cọc thuê đất do vi phạm hợp đồng	-	7.504.833.479
Thu nhập khác	106.374.491	4.450.931.029
Chi phí khác	81.337.838	712.455.677
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý và chi phí thanh lý tài sản	70.337.838	-
Truy thu thuế	-	625.448.465
Chi phí khác	11.000.000	87.007.212
GIÁ TRỊ THUẦN	67.329.988	11.243.308.831

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	100.074.850.820	98.975.719.119
Chi phí nhân công	22.512.545.577	20.235.561.464
Chi phí khấu hao, tài sản cố định	15.860.363.145	14.973.723.249
Thay đổi các khoản dự phòng	(539.145.076)	(4.707.541.154)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.669.308.649	155.179.360.501
Chi phí khác	7.608.130.337	2.584.981.219
TỔNG CỘNG	318.186.053.452	287.241.804.398

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, trừ các trường hợp sau:

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty mẹ 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty mẹ 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duệ, 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 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 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 15% và được miễn giảm 50%.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất quy định tại Giấy phép đầu tư.

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất quy định tại Giấy phép đầu tư.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.792.089.039	5.713.014.846
Thuế TNDN trích lập thiếu kỳ trước	-	286.813.487
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.785.616.999)	(29.318.036.117)
TỔNG CỘNG	6.472.040	(23.318.207.784)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lỗ chịu thuế được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	25.852.759.698	(77.251.228.430)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt	-	316.092.410
Chi phí không được khấu trừ	2.284.038.724	3.596.364.464
Lỗ từ công ty liên kết	9.716.736.350	3.670.628.891
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	31.812.152.210	5.419.974.127
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	7.387.323.167	1.528.960.268
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	(1.196.541.480)	-
Dự phòng đầu tư tài chính	(22.954.980.544)	(41.331.999.800)
Điều chỉnh chi phí năm trước vào kỳ này	(10.414.000.000)	(30.152.678.315)
Điều chỉnh lợi thế thương mại	-	49.809.050
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ trước	42.487.488.125	(134.154.077.335)
Trong đó:		
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của công ty mẹ	39.129.144.264	(154.120.569.037)
Lợi nhuận trước thuế của công ty con	41.329.725.745	33.637.815.167
Lỗ trước thuế của công ty con	(45.358.705.051)	(15.200.283.733)
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	7.387.323.167	1.528.960.268
Lỗ năm trước chuyển sang	(47.752.102.807)	(3.571.568.825)
Lỗ chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	(5.264.614.682)	(137.725.646.160)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	5.792.089.039	5.713.014.846
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	20.435.593.460	572.446.075
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(10.350.865.367)	(10.637.334.406)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	-	(35.274.425.257)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	-	(285.632.588)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(3.239.921.072)	(369.733.593)
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối kỳ	12.636.896.060	(40.281.664.923)
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 22)	22.992.071.779	-
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	(10.355.175.719)	(40.281.664.923)

Theo biên bản thuế ngày 20 tháng 7 năm 2012 và theo Thông tư 130/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, trong các năm tài chính từ 2011 trở về trước, Tập đoàn được phân bổ doanh thu cho thuê đất trả trước (liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn) trong thời gian thuê cho mục đích xác định thuế TNDN. Phương pháp này khác biệt với phương pháp xác định doanh thu chịu thuế TNDN của Tập đoàn áp dụng trong các năm trước, là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo cơ sở đó, Tập đoàn đã xác định lại số dư thuế TNDN hoãn lại phải trả do khác biệt về phương pháp xử lý doanh thu cho thuê đất (theo các hợp đồng thuê dài hạn) giữa thuế và kế toán (xem Thuyết minh số 34.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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	267.062.576.575	270.742.051.201	(3.679.474.626)	(39.065.089.701)
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	17.596.555.059	19.407.058.930	(1.810.503.871)	13.826.059.755
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	113.171.955.906	113.467.594.408	(295.638.502)	(4.079.006.171)
	397.831.087.640	403.616.704.539		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(5.785.616.999)	(29.318.036.117)

34.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 451.115.824.074 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 457.521.306.316 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2014</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2014</i>
2009	2014	(ii)	64.576.117.611	(26.699.706.264)	-	37.876.411.347
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(i)	44.178.089.948	-	-	44.178.089.948
2012	2017	(ii)	235.753.058.430	(26.347.711.427)	-	209.405.347.003
2013	2018	(ii)	114.297.270.724	-	-	114.297.270.724
2014	2019	(ii)	45.358.705.051	-	-	45.358.705.051
TỔNG CỘNG			516.944.674.601	(65.828.850.527)	-	451.115.824.074

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 Thủy điện SGI- Lào	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Chung nhà đầu tư
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông lớn
10	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt (*)	Cùng chung thành viên HĐQT
11	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn
12	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
13	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
14	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
15	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
16	Ông Bùi Thế Long	Cán bộ chủ chốt

(*) Bà Nguyễn Thị Thu Hương là thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Tập đoàn đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt.

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

Tập đoàn mua và bán hàng 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 2014 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 kỳ bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty tạm ứng	28.224.535.211
	Công ty nhận hoàn ứng	28.217.583.905
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Công ty ghi nhận lãi vay phải trả	4.920.429.148
	Công ty nhận tiền qua ngân hàng	72.070.888.101
	Công ty thanh toán qua ngân hàng	78.111.316.251
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Công ty trả tiền vay	28.866.299.600
	Công ty phải trả khác	74.868.172.963
	Công ty nhận tiền vay	29.600.000.000
	Công ty nhận lại tiền đã ứng trước cho người bán	15.042.662.129
	Công ty hoán đổi (cán trừ) công nợ bằng cổ phiếu	603.685.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết khoản phải thu/phải trả các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu thương mại ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị Phúc Ninh	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Phải thu tiền thuê đất	84.426.997.631
		188.556.997.631
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7)		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng	1.170.001.600.645
		1.170.001.600.645
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Cho vay không lãi	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Huế	Cho vay không lãi	400.000.000
		50.400.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	31.292.687.098
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Lãi trả chậm	33.446.969.471
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	850.000.000
		65.589.656.569
Tạm ứng (Thuyết minh số 11)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Bùi Thế Long	Tạm ứng	2.347.414.500
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	7.523.388
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		6.425.710.308
Vay ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		113.664.148.452
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Mua hàng	80.300.000
		80.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Tạm ứng mua đất Khu Phúc Ninh	66.582.840.000
		66.582.840.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	348.195.573
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Lãi vay phải trả	4.954.128.397
		5.302.323.970
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	Vay không lãi	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Vay không lãi	82.477.449.095
Ông Đặng Thành Tâm	Vay không lãi	714.000.000
		383.191.449.095
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn	28.994.298.754
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
		30.494.298.754
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Trái phiếu đến hạn trả	300.000.000.000
		300.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lương và thưởng	2.433.645.000	2.247.487.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	207.916.668	1.306.405.957
	2.641.561.668	3.553.892.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI/(LỖ) TRÊN CỔ PHIẾU

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

Lãi/(lỗ) 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền 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/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi/(lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41.882.915.893	(70.750.549.288)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lãi/(lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	41.882.915.893	(70.750.549.288)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	330.315.744	289.760.188
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
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	330.315.744	289.760.188

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m², với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị cam kết là khoảng 140 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn có hợp đồng liên quan đến thu xếp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với giá trị còn phải thực hiện là khoảng 441 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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 Tập đoàn để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Tập đoàn 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, Tập đoàn đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cầm 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 đồng Việt Nam 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 2014, Tập đoàn 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.

Theo Nghị định 121/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm có thể sẽ được điều chỉnh so với mức tiền thuê đã được quy định trong các hợp đồng thuê được Công ty ký kết trước đây. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước để xác định ảnh hưởng của quy định nêu trên đến các hợp đồng thuê đất của Công ty.

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc thông báo 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, Tập đoàn 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 đồng Việt Nam theo đơn giá tiền thuê đất là 500 đồng Việt Nam/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-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, Tập đoàn 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 2014, Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư, góp vốn

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19	483.000.000.000	1.417.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51	-	1.530.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19	2.500.000.000	64.000.000.000
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	350.000.000.000	29.750.000.000	8,5	23.732.000.000	6.018.000.000
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40	2.000.000.000	78.000.000.000
6 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	200.000.000.000	102.000.000.000	51	300.000.000	101.700.000.000
7 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20	10.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.722.250.000.000		521.532.000.000	3.200.718.000.000

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng có thời hạn từ 1 đến 5 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đến 1 năm	60.492.930.350	11.143.060.215
Trên 1 – 5 năm	97.087.826.770	7.271.581.376
Trên 5 năm	22.097.135.342	156.052.317.249
TỔNG CỘNG	179.677.892.462	174.466.958.840

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 2014 như sau:

Các khoản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank).

Như được trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty Tráng 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 Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Theo đó, Công ty Tráng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Tráng Cát 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 khoản bảo lãnh khác

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Bảo lãnh và bảo đảm (tiếp theo)

Các khoản bảo lãnh khác (tiếp theo)

- ▶ Tập đoàn đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn với số tiền tối đa là 100.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Tập đoàn quyết định sử dụng 4.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn này;
- ▶ Tập đoàn đã bảo lãnh cho khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – một cổ đông của Công ty - với số tiền tối đa là 220.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Tập đoàn quyết định sử dụng 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh nhận ủy thác đầu tư này.

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 đồng Việt Nam, 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 đồng Việt Nam (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 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.

Tổn thất tiềm tàng liên quan đến các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư tài chính tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước ("Công ty Sài Gòn – Bình Phước")

Như trình bày tại Thuyết minh số 17.2, Tập đoàn đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ, vào Công ty Sài Gòn - Bình Phước. Trong kỳ, Công ty Sài Gòn - Bình Phước đã bị Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước thu hồi giấy phép đầu tư do công ty này chậm tiến độ thi công dự án theo Quyết định số 11/QĐ-BQL ngày 26/2/2013. Theo Công văn số 07/2014/CV/SGBP ngày 12 tháng 8 năm 2014 của Công ty Sài Gòn - Bình Phước gửi Tập đoàn, Công ty Sài Gòn - Bình Phước cho biết công ty này hiện đang tích cực thu hồi các khoản tạm ứng trong quá trình đầu tư và đã hoàn thành các thủ tục trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước để xin bồi hoàn chi phí đầu tư. Trên cơ sở đó, Ban Giám đốc Tập đoàn đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ Công ty Sài Gòn - Bình Phước và do đó, không trích lập thêm dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau ("Công ty Sài Gòn – Cà Mau"), công ty liên kết

Theo Thông báo ngày 1 tháng 3 năm 2014 gửi các sở ban ngành và các đơn vị liên quan của tỉnh Cà Mau về việc tạm ngừng hoạt động doanh nghiệp, tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, công ty này hiện đang tạm ngừng hoạt động do các cổ đông chưa góp đủ vốn điều lệ. Do đó, Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với Công ty Sài Gòn - Cà Mau để xác định phương án đầu tư vào dự án này, cũng như đánh giá khả năng thu hồi khoản đầu tư này. Ban Giám đốc Tập đoàn đã đánh giá rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ Công ty Sài Gòn – Cà Mau trong trường hợp dự án này ngừng triển khai và do đó, không trích lập thêm dự phòng đối với khoản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản đầu tư, cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn và nợ ngắn hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường đó có được lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay, đi vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lỗ trước thuế của Tập đoàn như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng tăng/(giảm) lãi/lỗ trước thuế</i>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014		
VND	+141	(3.106.149.340)
VND	-141	3.106.149.340
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013		
VND	+151	2.753.951.161
VND	-151	(2.753.951.161)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.5. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ của Tập đoàn là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 406.674.800.300 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 411.006.829.400 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 6.767.480.030 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 7.200.682.940 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 6.767.480.030 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 7.200.682.940 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất. Tập đoàn quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua việc thường xuyên theo dõi các khoản phải thu/cho vay chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu/cho vay còn tồn đọng tại ngày báo cáo.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	-	2.699.100.785.506	952.684.663.945	3.651.785.449.451
Phải trả người bán	44.915.437.492	-	-	44.915.437.492
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	454.419.087.667	1.285.807.478.022	130.893.818.050	1.871.120.383.739
	499.334.525.159	3.984.908.263.528	1.083.578.481.995	5.567.821.270.682
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	3.304.410.886.400	553.468.534.330	3.857.879.420.730
Phải trả người bán	393.777.044.013	-	-	393.777.044.013
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.053.946.254.421	1.229.257.881.172	130.585.224.629	2.413.789.360.222
	1.447.723.298.434	4.533.668.767.572	684.053.758.959	6.665.445.824.965

Tập đoàn cho rằng rủi ro thanh khoản tập trung vào việc thanh toán các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp sẽ đáo hạn trong năm 2014 và 2015. Tập đoàn hiện đang làm việc với các ngân hàng và các tổ chức cho vay để tái cơ cấu lại danh mục các khoản vay và nợ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

39. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(4.993.045.369)	7.490.461.369	(5.430.093.169)
Phải thu khách hàng	841.951.348.245	(18.295.483.873)	983.903.670.286	(18.295.483.873)
Phải thu khác	380.378.569.394	-	201.897.419.361	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.007.424.700.000	(95.194.566.631)	1.065.084.700.000	(95.296.663.907)
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.705.763.535	-	103.092.930.135	-
TỔNG CỘNG	2.344.950.842.543	(118.483.095.873)	2.361.469.181.151	(119.022.240.949)
			Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ		3.651.785.449.451		3.857.879.420.730
Phải trả người bán		44.915.437.492		393.777.044.013
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác		1.871.120.383.739		2.413.789.360.222
TỔNG CỘNG		5.567.821.270.682		6.665.445.824.965

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn,
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay được Tập đoàn đánh giá dựa trên các thông tin như các rủi ro cụ thể, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Tập đoàn ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, theo đánh giá của Tập đoàn, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý;
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá trị ghi sổ do không có thị trường có tính thanh khoản cho các công cụ tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

