

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2014

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1- 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7- 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9- 52

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.879.971.252.061	9.989.721.218.349
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	71.621.758.726	103.092.930.135
111	1. Tiền		33.950.954.473	32.210.042.635
112	2. Các khoản tương đương tiền		37.670.804.253	70.882.887.500
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.747.157.600	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		(4.743.303.769)	(5.430.093.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.262.313.716.580	2.367.769.666.320
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	684.922.860.203	702.069.845.959
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.369.743.179.191	1.482.397.884.873
135	3. Các khoản phải thu khác	8	225.977.371.893	201.597.419.361
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 8	(18.329.694.707)	(18.295.483.873)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.484.964.376.115	7.473.006.269.886
141	1. Hàng tồn kho		7.484.964.376.115	7.473.006.269.886
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		58.324.243.040	43.791.983.808
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.990.000	47.960.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.939.594.458	3.137.979.582
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.262.829.183	10.350.865.367
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	44.109.829.399	30.255.178.859

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.263.880.951.164	2.542.618.067.494
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		256.455.644.442	282.133.824.327
218	1. Phải thu dài hạn khách hàng	6.2	256.155.644.442	281.833.824.327
	2. Phải thu dài hạn khác	12	300.000.000	300.000.000
220	II. Tài sản cố định		376.112.104.373	390.486.548.846
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	141.744.312.780	144.314.562.464
222	Nguyên giá		238.799.613.555	225.389.150.811
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.055.300.775)	(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	234.367.791.593	246.170.946.424
240	III. Bất động sản đầu tư	15	97.034.285.762	129.011.096.823
241	1. Nguyên giá		117.964.887.191	143.955.325.658
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.930.601.429)	(14.944.228.835)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.526.655.874.192	1.715.016.464.634
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	435.857.740.823	745.228.428.541
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.185.992.700.000	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		7.623.042.395	25.970.132.864
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	7.563.042.395	25.970.132.864
268	2. Tài sản dài hạn khác		60.000.000	-
269	VI. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.143.852.203.225	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.080.194.377.024	7.617.564.197.957
310	I. Nợ ngắn hạn		4.725.578.491.063	6.520.855.395.714
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	2.625.947.205.249	3.304.410.886.400
312	2. Phải trả người bán	20	43.881.309.842	393.777.044.013
313	3. Người mua trả tiền trước	21	355.744.283.663	432.218.422.762
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	119.425.045.909	100.107.252.183
315	5. Phải trả người lao động		54.025.500	26.396.001
316	6. Chi phí phải trả	23	1.377.846.344.776	1.229.257.881.172
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	195.545.996.815	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		1.354.615.885.961	1.096.708.802.243
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	51.909.991.012	131.537.192.591
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	902.914.380.262	553.468.534.330
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	388.307.926.864	403.616.704.539
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		11.483.587.823	8.086.370.783
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.215.615.195.020	4.050.480.428.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	5.215.615.195.020	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		1.009.143.051.197	844.008.284.354
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	848.042.631.181	864.294.659.709
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.143.852.203.225	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 ngày 30 tháng 9 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	14.383	8.323

Vũ Thanh Diệu

Phạm Phúc Hiếu



Nguyễn Thị Thu Hương

Vũ Thanh Diệu
 Người lập

Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 11 năm 2014

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính ba tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính chín tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính chín tháng 9 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	359.877.368.525	139.320.496.642	580.363.010.733	338.583.174.717
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 (10=01-02)	29.1	359.877.368.525	139.320.496.642	580.363.010.733	329.332.872.366
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	150.863.178.710	110.209.533.892	263.733.346.960	218.641.765.899
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		209.014.189.815	29.110.962.750	316.629.663.773	110.691.106.467
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	15.233.415.776	5.179.808.680	148.435.993.078	15.118.753.995
22	7. Chi phí tài chính	31	47.441.841.931	76.177.430.188	210.263.023.347	228.663.143.514
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		43.615.941.560	71.736.982.839	203.921.596.536	217.200.181.973
24	8. Chi phí bán hàng		3.847.264.446	1.893.633.809	9.410.251.043	7.381.140.097
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		20.150.984.200	16.180.919.144	57.082.701.387	34.550.696.932
30	10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25)		152.807.515.014	(59.961.211.711)	188.309.681.074	(144.785.120.081)
31	11. Thu nhập khác	32	405.064.802	2.260.192.086	553.732.628	14.215.956.594
32	12. Chi phí khác	32	378.003	1.090.692.694	81.715.841	1.803.148.371
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)		404.686.799	1.169.499.392	472.016.787	12.412.808.223
45	14. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	32	(932.012.886)	(3.356.635.907)	(10.648.749.236)	(7.027.264.798)
50	15. Lãi/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40+45)		152.280.188.927	(62.148.348.226)	178.132.948.625	(139.399.576.656)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
51	16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	34.1	33.171.184.135	(586.641.884)	38.963.273.174	5.413.186.448
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	9.523.160.676	215.960.574	15.308.777.675	29.533.996.691
60	18. Lãi/(lỗ) sau thuế TNDN	27	128.632.165.468	(61.345.745.768)	154.478.453.126	(115.278.766.414)
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		5.380.545.312	(3.348.125.034)	(10.656.082.923)	13.469.403.608
62	18.2. Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		123.251.620.156	(57.997.620.734)	165.134.536.049	(128.748.170.022)
80	19. Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu					
	- Lãi/(lỗ) cơ bản	36	352	(200)	471	(444)
	- Lãi/(lỗ) suy giảm	36	352	(200)	471	(444)

Handwritten signature

Handwritten signature



Vũ Thanh Diệu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 11 tháng 11 năm 2014

Nguyễn Thị Thu Hương
H. Đông Triều, Quảng Ninh

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lãi/(lỗ) trước thuế		178.132.948.625	(139.399.576.656)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		24.272.625.773	24.459.917.187
03	Các khoản dự phòng		(754.675.842)	(4.695.498.904)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	29.2, 31	3.181.645.392	(404.744.108)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(144.057.625.044)	(8.077.906.507)
06	Chi phí lãi vay	31	203.921.596.536	217.200.181.973
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		264.696.515.440	89.082.372.985
09	Giảm các khoản phải thu		216.080.603.911	55.809.344.130
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		43.175.923.247	20.851.850.986
11	Tăng các khoản phải trả		(68.568.527.214)	283.136.040.903
12	Tăng chi phí trả trước		18.443.060.469	9.777.345.980
13	Tiền lãi vay đã trả		(155.919.848.450)	(290.067.664.838)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(3.239.921.072)	(1.485.677.602)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	6.346.734.134
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.716.265.415)	(1.164.788.237)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		299.951.540.916	172.285.558.441
	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		(16.528.534.038)	(9.515.127.154)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		13.636.364	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(186.895.000.000)	(87.300.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		77.360.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.186.058.843	1.581.156.884
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(121.863.838.831)	(95.233.970.270)

Hàng 03/09/2014

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		200.500.000.000	59.398.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(410.058.873.494)	(142.589.892.830)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(209.558.873.494)	(83.191.892.830)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(31.471.171.409)	(6.140.304.659)
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			28.596.991
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	71.621.758.726	63.448.114.793


Vũ Thanh Dịu
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 11 năm 2014

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 là: 362 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 383).

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 30 tháng 9 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 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	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 TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc- CTCP chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang, do vậy doanh nghiệp trên không còn được ghi nhận là công ty con của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP.

(**) Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc- CTCP đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn- Long An với số tiền 300 triệu đồng (*ba trăm triệu đồng*), tương ứng với 0,15% vốn điều lệ công ty này, do đó Công ty phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Tập đoàn 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.

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 chín tháng năm 2014, Tập đoàn thanh toán một phần nợ gốc Trái phiếu KBCbond001 và đã đạt được các thỏa thuận với các Trái chủ của Trái phiếu KBCbond001 để kéo dài thời hạn trái phiếu tăng thêm 3 năm đến ngày 08 tháng 5 năm 2017 với tổng trị giá là 600 tỷ đồng. 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 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 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 VND.

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn chín 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 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 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 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.

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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.

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.

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 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 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 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 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 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 cần 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 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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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.

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 (VNĐ) 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.

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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 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.

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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 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, 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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tiền mặt	1.681.757.193	849.282.887
Tiền gửi ngân hàng	32.269.197.283	31.360.759.748
Các khoản tương đương tiền (*)	37.670.804.253	70.882.887.500
TỔNG CỘNG	71.621.758.726	103.092.930.135

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 9 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		(4.743.303.769)		(5.430.093.169)
TỔNG CỘNG		2.747.157.600		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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu khách hàng	496.365.862.572	513.512.848.328
Phải thu các bên liên quan	188.556.997.631	188.556.997.631
TỔNG CỘNG	684.922.860.203	702.069.845.959
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.734.694.707)	(7.700.483.873)
TỔNG CỘNG	677.188.165.496	694.369.362.086

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng	256.155.644.442	281.833.824.327
TỔNG CỘNG	256.155.644.442	281.833.824.327

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trả trước cho các bên liên quan	1.171.711.765.945	1.194.613.234.938
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	117.302.270.000	117.302.270.000
Tạm ứng cho Foster and Partners Limited cho Dự án khách sạn Hoa Sen	25.961.600.000	29.521.333.333
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	19.797.634.367	20.460.883.346
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	1.820.617.376	85.320.805.003
Trả trước cho người bán khác	33.149.291.503	35.179.358.253
TỔNG CỘNG	1.369.743.179.191	1.482.397.884.873

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Cho vay không lãi	50.400.000.000	84.900.000.000
Phải thu từ các bên liên quan	56.020.174.516	66.289.656.568
Phải thu Triệu Thị Duyên	68.800.000.000	-
Phải thu công ty TNHH Scanviwood	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	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	7.898.525.377	7.549.090.793
TỔNG CỘNG	225.977.371.893	201.597.419.361
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(10.595.000.000)	(10.595.000.000)
TỔNG CỘNG	215.382.371.893	191.002.419.361

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 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	3.110.724.117.523	3.080.645.840.445
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.642.171.661.466	2.658.185.531.391
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	754.634.029.023	725.657.230.954
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	77.277.465.453	171.374.408.029
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	495.043.354.957	476.064.704.241
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	191.734.385.882	179.692.012.270
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	77.115.461.310	73.524.927.883
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	98.448.432.780	70.091.111.154
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Khác	13.918.304.653	13.873.340.452
TỔNG CỘNG	<u>7.484.964.376.115</u>	<u>7.473.006.269.886</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	10.262.829.183	10.350.865.367
TỔNG CỘNG	<u>10.262.829.183</u>	<u>10.350.865.367</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tạm ứng cho nhân viên	31.258.700.995	17.404.050.455
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	<i>24.687.932.687</i>	<i>12.654.817.807</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>6.570.768.308</i>	<i>4.749.232.648</i>
Đặt cọc	12.851.128.404	12.851.128.404
<i>Ứng trước hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>12.851.128.404</i>	<i>12.851.128.404</i>
TỔNG CỘNG	<u>44.109.829.399</u>	<u>30.255.178.859</u>

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Cho vay không lãi	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG	<u>300.000.000</u>	<u>300.000.000</u>

(i) Đây là khoản cho công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Tây Ninh vay lãi suất 0%/năm với ngày đáo hạn là 31 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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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	-	638.963.637	7.271.200.728	-	-	7.910.164.365
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.971.661.197	-	(445.412.818)	-	-	5.971.661.197
- Thanh lý tài sản	-	-	-	-	-	(445.412.818)
- Giảm khác	-	-	-	(25.950.000)	-	(25.950.000)
Số dư cuối kỳ	168.053.549.428	32.185.204.188	32.760.083.309	4.906.667.540	894.109.090	238.799.613.555
Tài sản cố 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	11.714.971.381	2.385.183.693	1.967.707.001	317.238.833	53.906.246	16.439.007.154
- Thanh lý tài sản	-	-	(432.344.726)	-	-	(432.344.726)
- Giảm khác	-	-	-	(25.950.000)	-	(25.950.000)
Số dư cuối kỳ	62.285.189.030	13.037.144.326	17.614.895.955	3.329.625.533	775.377.839	97.055.300.775
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	105.768.360.398	19.148.059.862	15.145.187.354	1.577.042.007	118.731.251	141.744.312.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	12.090.000	4.910.178.569
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.575.120.774	3.901.256.073
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	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>234.367.791.593</u>	<u>246.170.946.424</u>

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		<u>(40.437.991.899)</u>
Số cuối kỳ		<u>117.964.887.191</u>
Giá trị hao mòn:		
Số đầu kỳ		14.944.228.835
- Tăng trong kỳ		7.817.200.694
- Giảm trong kỳ		<u>(1.830.828.100)</u>
Số cuối kỳ		<u>20.930.601.429</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu kỳ		<u>129.011.096.823</u>
Số cuối kỳ		<u>97.034.285.762</u>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 106 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 Duyệt, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	435.857.740.823	745.228.428.541
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.185.992.700.000	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>1.526.655.874.192</u>	<u>1.715.016.464.634</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn thực góp/vốn điều lệ	Ngày 30 tháng 9 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
			Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(*)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	142.746.663.744	15.896.923	153.336.285.320
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(ii)	28,5%	8.233.083	82.484.077.080	8.233.083	82.500.688.613
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(**)	-	-	-	2.000.000	18.799.028.203
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(***)				1.000.000	9.634.315.008
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(****)				200.000	1.493.391.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(iii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000		
TỔNG CỘNG				<u>435.857.740.823</u>		<u>745.228.428.541</u>

(*) Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Thủy điện SGI- Lào 190 tỷ đồng (một trăm chín mươi tỷ đồng), tương ứng 19% (mười chín phần trăm) vốn điều lệ Công ty này, đồng thời công ty không còn nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang, do đó công ty phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

(**) Trong quý II năm 2014 công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này.

(***) Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau với số tiền 10 tỷ đồng (mười tỷ đồng), tương ứng 14% (mười bốn phần trăm) vốn điều lệ Công ty này, do đó công ty phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

(****) Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn- Dung Quất với số tiền 2 tỷ đồng (hai tỷ đồng), tương ứng 1% (một phần trăm) vốn điều lệ Công ty này, do đó công ty phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 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.

(ii) 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. 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 kế 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,

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất số 3300512389 ngày 16 tháng 2 năm 2012. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty là Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài KCN, Khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, nhà ở công nhân, kinh doanh các dịch vụ KCN, xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35KV; xây dựng các công trình dân dụng; trồng cây điều, cây cà phê, cao su; Dịch vụ lưu trú ngắn hạn, Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế, Kinh doanh bất động sản, kinh doanh cổ phiếu, thăm dò khai thác khoáng sản.

Trong kỳ, công ty nhận chuyển nhượng thêm 7.475.800 cổ phần và đến thời điểm 30 tháng 9 năm 2014 công ty sở hữu 9.849.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế, tương ứng 28,14% vốn điều lệ công ty này. Công ty đã phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư vào công ty liên kết.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 9 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
		Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
			(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
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				2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(6)	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(7)	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	(8)	86	8.640.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(9)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(10)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(12)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(13)	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	(14)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	(15)	30.000	300.000.000		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI- Lào	(16)	19.000.000	190.000.000.000		
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau	(17)	1.000.000	10.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn- Dung Quất	(18)	200.000	2.000.000.000		
TỔNG CỘNG			1.185.992.700.000		1.065.084.700.000

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 thứ hai ngày 08 tháng 02 năm 2012. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào công ty này số tiền 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 4,83% vốn điều lệ của công ty.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 08 tháng 02 năm 2012, tỷ lệ góp vốn của công ty là 19% tương ứng 1.900 tỷ đồng. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp 483 tỷ đồng. Hiện nay, công ty không còn phải góp vốn theo cam kết nữa.

(2) Công ty tại Công ty Cổ phần khoáng sản Sài Gòn- Quy Nhơn được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty sở hữu 6.900.000 cổ phần công ty này, chiếm tỷ lệ 5,75% vốn điều lệ của công ty.

(3) Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 được thành lập 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.

Trong quý II năm 2014 công ty đã thanh lý khoản đầu tư này.

(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này số tiền 19 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 19,5% vốn điều lệ công ty.

(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 của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2014 Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam 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.

(6) 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.

(7) Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 19 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 10,56% vốn điều lệ công ty.

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 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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)

- (8) 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). Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp 8,64 tỷ đồng Việt Nam vào quỹ này, chiếm tỷ lệ 3% vốn điều lệ của quỹ.
- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty sở hữu 950.000 cổ phần công ty này, tương ứng 19% vốn điều lệ của công ty.
- (10) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 10 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ của công ty.
- (11) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 10 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ của công ty.
- (12) Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 6,48% vốn điều lệ của công ty.
- (13) Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 2,5 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 0,71% vốn điều lệ của công ty.
- (14) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận được thành lập 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 3,5 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 0,35% vốn điều lệ của công ty.
- (15) Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000256 do sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 300 triệu đồng Việt Nam, chiếm 0,15% vốn điều lệ của công ty.
- (16) Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 190 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 19% vốn điều lệ của công ty.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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)

(17) 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 10 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 14% vốn điều lệ của công ty.

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 9 năm 2014, công ty này đang tạm ngừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với công ty này để đánh giá tình hình thực hiện dự án và khả năng thu hồi khoản đầu tư.

(18) 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. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 2 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 1% vốn điều lệ của công ty.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	6.249.824.399	18.923.367.016
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.313.217.996	7.046.765.848
TỔNG CỘNG	<u>7.563.042.395</u>	<u>25.970.132.864</u>

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngắn hạn	126.589.597.387	126.589.597.388
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan khác</i>	113.664.148.452	113.664.148.452
<i>Vay ngắn hạn khác</i>	12.925.448.935	12.925.448.936
Vay dài hạn đến hạn trả	2.499.357.607.862	3.177.821.289.012
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan</i>		32.079.363.090
<i>Vay dài hạn khác</i>	2.499.357.607.862	3.145.741.925.922
TỔNG CỘNG	<u>2.625.947.205.249</u>	<u>3.304.410.886.400</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 9 năm 2014 như sau:

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	Hợp đồng	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	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	Tín 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 2015	0%/năm	Tín chấp
		113.664.148.452			

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả thương mại	43.799.469.842	393.759.884.013
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	81.840.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	43.881.309.842	393.777.044.013

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Khách hàng tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	262.995.838.200	254.625.475.600
Bên liên quan tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh		66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	90.965.359.019	109.313.680.129
Các khoản khác	1.783.086.444	1.696.427.033
TỔNG CỘNG	355.744.283.663	432.218.422.762

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế giá trị gia tăng	58.753.310.691	75.436.785.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.070.909.377	20.435.593.460
Thuế thu nhập cá nhân	280.048.633	462.386.577
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.320.777.208	3.772.486.478
TỔNG CỘNG	119.425.045.909	100.107.252.183

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 9 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	589.736.554.877	609.312.470.241
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>51.706.693.088</i>	<i>57.207.143.852</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>131.607.222.610</i>	<i>160.112.098.673</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>47.293.869.700</i>	<i>54.829.208.966</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>160.057.998.659</i>	<i>167.682.331.137</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>195.967.400.820</i>	<i>169.481.687.613</i>
Chi phí lãi vay phải trả	785.490.117.869	609.715.998.915
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	202.165.494	314.496.324
Trích trước chi phí xây dựng	1.623.163.609	1.000.000
Các chi phí phải trả khác	3.897.712.927	9.913.915.692
TỔNG CỘNG	<u>1.377.846.344.776</u>	<u>1.229.257.881.172</u>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay không lãi	83.970.642.265	673.725.599.181
Phải trả tiền hợp tác đầu tư	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	25.935.378.567
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	32.531.764.650
Các khoản phải trả các bên liên quan	-	300.714.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.639.975.983	21.016.491.476
TỔNG CỘNG	<u>195.545.996.815</u>	<u>1.053.923.233.874</u>

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Nhận đặt cọc dài hạn	50.823.818.050	130.585.224.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.086.172.962	951.967.962
	<u>51.909.991.012</u>	<u>131.537.192.591</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY DÀI HẠN

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngân hàng	26.1	600.771.988.124	729.789.823.342
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay ngân hàng khác</i>		600.771.988.124	586.364.148.155
<i>Vay ngân hàng là bên liên quan</i>			143.425.675.187
Vay dài hạn các bên liên quan			
	26.3	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	26.2	2.800.000.000.000	3.000.000.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phát hành qua ngân hàng</i>		2.800.000.000.000	2.700.000.000.000
<i>Phát hành qua Ngân hàng là bên liên quan</i>			300.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>3.402.271.988.124</u>	<u>3.731.289.823.342</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		902.914.380.262	553.468.534.330
<i>Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan</i>			32.079.363.090
<i>Vay dài hạn đến hạn trả khác</i>		2.499.357.607.862	3.145.741.925.922

26.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VND</i>	<i>%/năm</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	145.791.111.121	11,5%- 13%/năm
Ngân hàng TMCP Nam Việt	134.980.877.003	11,5%/năm
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	320.000.000.000	12%/năm
TỔNG CỘNG	<u>600.771.988.124</u>	
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	124.671.107.862	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 9 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời 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 năm	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	200.000.000.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 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	11,425%	5 năm	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thanh 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%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
001/2009/TPSC D01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	868.680	100.000	86.868.000.000	12,50%	5 năm	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
002/2009/TPSC D01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	988.560	100.000	98.856.000.000	12,50%	5 năm	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
003/2009/TPSC D01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng TMCP Nam Việt	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	5 năm	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
TỔNG CỘNG				2.800.000.000.000			

Trong đó:

Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới

2.350.000.000.000

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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, Tập đoàn đã ký các văn kiện, các thỏa thuận với các trái chủ của trái phiếu KBC Bond 001 để điều chỉnh kỳ hạn trả gốc trái phiếu KBCbond001 thêm 3 năm kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2014 đến ngày 08 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.

26.3 Vay dài hạn các bên liên quan

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Hợp đồng</i>		<i>Ngày 30 tháng 9 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	Phụ lục Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2014	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2015	0%/năm	Tin chấp
		1.500.000.000			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		1.500.000.000			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính 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	
				Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
					Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	3.977.981.376.277
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	(128.748.170.022)	(128.748.170.022)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.849.233.206.255
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	4.050.480.428.177
- Tăng trong kỳ (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	165.134.536.050	165.134.536.050
- Tăng khác	-	-	-	230.792	230.792
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	5.215.615.195.020

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0411/2013/KBC/NQ-DHĐCĐ 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 cán 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014		Ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Số dư đầu kỳ	864.294.659.709	856.320.845.902
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	250.000.000	1.497.000.000
Điều chỉnh giảm	(5.595.945.605)	-
(Lỗ)/lợi nhuận trong kỳ thuộc về cổ đông thiểu số	(10.656.082.923)	13.469.403.608
Số dư cuối kỳ	848.042.631.181	871.287.249.510

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	580.363.010.733	338.583.174.717
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>490.395.979.064</i>	<i>217.601.793.244</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>25.891.296.824</i>	<i>25.425.029.864</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và dịch vụ khác</i>	<i>42.285.054.845</i>	<i>25.113.216.609</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(9.250.302.351)
Hàng bán trả lại	-	(9.250.302.351)
Doanh thu thuần	<u>580.363.010.733</u>	<u>329.332.872.366</u>

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	108.146.541.480	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu	30.852.523.409	12.629.353.618
Lãi tiền gửi	3.046.464.029	1.581.156.884
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.139.594.814	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	89.389.873	20.074.360
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	376.147.117
Doanh thu tài chính khác	5.161.479.473	512.022.016
TỔNG CỘNG	<u>148.435.993.078</u>	<u>15.118.753.995</u>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	25.891.296.824	25.425.029.864
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(7.605.978.507)	(8.840.189.580)
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(197.574.707)	(275.735.523)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>18.087.743.610</u>	<u>16.309.104.761</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	222.540.103.329	130.961.533.090
Giá vốn nhà xưởng đã bán	10.983.420.538	60.834.747.014
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	7.605.978.507	8.840.189.580
Giá vốn cung cấp dịch vụ	22.603.844.586	18.005.296.215
TỔNG CỘNG	<u>263.733.346.960</u>	<u>218.641.765.899</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay	203.921.596.536	217.200.181.973
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.181.645.392	2.944.512.000
Chi phí lãi phát sinh từ khoản tạm ứng mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	949.452.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	815.421.556	80.906.081
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	(788.886.676)	5.488.616.355
Chi phí tài chính khác	2.183.794.539	2.948.927.105
TỔNG CỘNG	<u>210.263.023.347</u>	<u>228.663.143.514</u>

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Thu nhập khác	553.732.628	14.215.956.594
Phạt vi phạm hợp đồng	-	7.504.833.479
Thu nhập khác	553.732.628	6.711.123.115
Chi phí khác	81.715.841	1.803.148.371
Truy thu thuế	-	625.448.465
Chi phí khác	81.715.841	1.177.699.906
GIÁ TRỊ THUẦN	472.016.787	12.412.808.223

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	239.921.340.510	200.824.005.294
Chi phí nhân công	35.554.874.819	30.785.292.309
Chi phí khấu hao, tài sản cố định	24.272.625.773	24.459.917.187
Thay đổi các khoản dự phòng	(788.886.676)	(4.260.641.137)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.984.445.978	234.667.641.071
Chi phí khác	15.544.922.332	5.616.584.224
TỔNG CỘNG	540.489.322.737	492.092.798.948

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duyệt, 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014 là 15% và được miễn giảm 50%.

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.963.273.174	5.126.372.961
Thuế TNDN trích lập thiếu kỳ trước	-	286.813.487
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(15.308.777.675)</u>	<u>(29.533.996.691)</u>
TỔNG CỘNG	<u>23.654.495.499</u>	<u>(24.120.810.243)</u>

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	178.132.948.625	(139.399.576.656)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt	-	506.998.028
Chi phí không được khấu trừ	2.468.121.815	4.276.803.755
Lỗ từ công ty liên kết	10.648.749.236	7.027.264.798
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	86.037.862.681	5.419.974.127
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	6.104.352.378	4.649.864.015
Điều chỉnh lợi thế thương mại	-	49.809.050
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	(15.006.519.044)	(36.562.922.900)
Điều chỉnh chi phí năm trước vào kỳ này	(10.414.609.143)	(30.152.678.315)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ trước	256.774.365.069	(184.184.464.098)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>64.293.624.416</i>	<i>(193.103.295.661)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>241.687.748.537</i>	<i>36.142.983.745</i>
<i>Lỗ trước thuế của công ty con</i>	<i>(60.472.839.736)</i>	<i>(26.376.816.877)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước</i>	<i>6.104.352.378</i>	<i>-</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(77.069.648.414)	(7.597.057.231)
Lỗ chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	174.543.237.182	(191.781.521.329)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	38.963.273.174	5.126.372.961
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	20.435.593.460	572.446.075
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(10.350.865.367)	(10.637.334.408)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	-	(35.274.425.256)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	-	(285.632.588)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(3.239.921.072)	(1.485.677.602)
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối kỳ	45.808.080.194	(41.984.250.818)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả</i>	<i>56.070.909.377</i>	<i>-</i>
<i>Thuế TNDN trả trước</i>	<i>(10.262.829.183)</i>	<i>(41.984.250.818)</i>

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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 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	265.330.390.657	270.742.051.201	(5.411.660.544)	(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	9.564.764.089	19.407.058.930	(9.442.294.841)	(4.079.006.171)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	113.012.772.118	113.467.594.408	(454.822.290)	13.610.099.181
	388.307.926.864	403.616.704.539		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(15.308.777.675)	(29.533.996.691)

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 với Tập đoàn:

<i>STT</i>	<i>Tên bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
6	Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông lớn
9	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Cổ đông lớn
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc

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.

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty tạm ứng	30.738.610.711
	Công ty nhận hoàn ứng	28.239.186.905
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	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
	Công ty trả tiền vay	39.266.299.600
	Công ty phải trả khác	86.761.366.133
	Công ty nhận tiền vay	29.600.000.000

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 9 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		
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		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng và thi công	1.171.711.765.945
		1.171.711.765.945
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Cho vay không lãi	50.000.000.000
		50.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	31.492.687.097
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Lãi trả chậm	23.677.487.419
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	850.000.000
		56.020.174.516
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	2.499.995.888
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		6.570.768.308
Vay ngắn hạn khác		
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		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Mua hàng	81.840.000
		81.840.000

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	202.165.494
		202.165.494
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	Vay không lãi	83.970.642.264
		83.970.642.264
Vay dài hạn các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
		1.500.000.000

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

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>
Lương và thưởng	4.843.435.000	3.114.630.700
Thù lao Hội đồng Quản trị	311.875.000	1.306.405.957
	5.155.310.000	4.421.036.657

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	165.134.536.049	(128.748.170.022)
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	165.134.536.049	(128.748.170.022)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	350.421.953	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	350.421.953	289.760.188
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	471	(444)
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	471	(444)

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 9 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 100 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 9 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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín 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 cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 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 9 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 9 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.

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 9 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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản bảo lãnh khác

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2014 như sau:

- ▶ 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.

Tồn 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")

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 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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

38. 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 của Tập đoàn.

39. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2014


Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thuộc về công ty mẹ quý III năm 2014 là 123,3 tỷ đồng, tăng 182,15 tỷ đồng so với quý III năm 2013 (quý III năm 2013 lỗ 57,99 tỷ đồng) chủ yếu do tình hình thu hút đầu tư của Công ty và công ty con có cải thiện đáng kể làm cho doanh thu hoạt động kinh doanh chính tăng lên dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng mạnh so với cùng kỳ.



Vũ Thanh Diệu
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 11 năm 2014