

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



EY

Building a better
working world

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Tập đoàn có các công ty con sau:

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

Hoạt động chính trong năm 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, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác 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 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính theo thư ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60774739/16389593

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

100.
CHÁ
NG
HIỆM
T &
IẾT,
AI H
KIẾ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.649.032.690.560	9.989.721.218.349
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	149.105.090.802	103.092.930.135
111	1. Tiền		93.733.757.469	32.210.042.635
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.371.333.333	70.882.887.500
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.497.416.000	2.060.368.200
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4.993.045.369)	(5.430.093.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.830.013.504.121	2.367.769.666.320
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	710.633.068.859	702.069.845.959
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.334.536.831.350	1.482.397.884.873
135	3. Các khoản phải thu khác	8	804.193.496.379	201.597.419.361
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,8	(19.349.892.467)	(18.295.483.873)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.616.350.104.559	7.473.006.269.886
141	1. Hàng tồn kho		7.616.350.104.559	7.473.006.269.886
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		51.066.575.078	43.791.983.808
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.588.293.334	47.960.000
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.269.129.928	3.137.979.582
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	8.655.756.459	10.350.865.367
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	36.553.395.357	30.255.178.859

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.399.789.351.686	2.542.618.067.494
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		461.843.137.391	282.133.824.327
211	1. Phải thu dài hạn khách hàng	6.2	461.757.137.391	281.833.824.327
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	86.000.000	300.000.000
220	II. Tài sản cố định		375.591.958.648	390.486.548.846
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	138.923.585.647	144.314.562.464
222	Nguyên giá		241.743.465.160	225.389.150.811
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(102.819.879.513)	(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	236.668.373.001	246.170.946.424
240	III. Bất động sản đầu tư	15	22.182.071.105	129.011.096.823
241	1. Nguyên giá		27.405.394.467	143.955.325.658
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.223.323.362)	(14.944.228.835)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.517.791.599.580	1.715.016.464.634
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	445.993.554.433	745.228.428.541
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17	(69.694.654.853)	(95.296.663.907)
260	V. Tài sản dài hạn khác		22.380.584.962	25.970.132.864
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	22.320.584.962	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		13.048.822.042.246	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.792.340.509.760	7.617.564.197.957
310	I. Nợ ngắn hạn		3.302.950.406.511	6.520.855.395.714
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	998.211.850.989	3.304.410.886.400
312	2. Phải trả người bán	20	55.676.320.830	393.777.044.013
313	3. Người mua trả tiền trước	21	408.858.439.492	432.218.422.762
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	167.497.455.109	100.107.252.183
315	5. Phải trả người lao động		1.606.801.500	26.396.001
316	6. Chi phí phải trả	23	1.423.632.597.189	1.229.257.881.172
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	240.332.662.093	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		3.489.390.103.249	1.096.708.802.243
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	45.522.272.982	131.537.192.591
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	3.054.659.342.874	553.468.534.330
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	383.592.201.739	403.616.704.539
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		5.616.285.654	8.086.370.783
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.376.097.657.684	4.050.480.428.177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	5.376.097.657.684	4.050.480.428.177
411	1. Vốn cổ phần 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		1.169.625.513.861	844.008.284.354
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	880.383.874.802	864.294.659.709
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.048.822.042.246	12.532.339.285.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 ngày 31 tháng 12 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	14.377	8.323



Vũ Thanh Dịu
 Người lập



Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.069.035.499.895	1.082.071.723.679
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	9.250.302.351
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.069.035.499.895	1.072.821.421.328
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	481.366.165.270	577.261.858.138
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		587.669.334.625	495.559.563.190
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	143.894.837.330	38.553.684.722
22	7. Chi phí tài chính	31	292.150.961.413	378.719.932.836
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		251.673.017.974	310.697.062.935
24	8. Chi phí bán hàng		17.688.233.075	10.586.285.411
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		80.645.935.431	55.631.950.704
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		341.079.042.036	89.175.078.961
31	11. Thu nhập khác	32	797.669.217	19.866.438.385
32	12. Chi phí khác	32	90.689.835	6.242.770.187
40	13. Lợi nhuận khác	32	706.979.382	13.623.668.198
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	17.1	(513.929.038)	(17.000.777.800)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		341.272.092.380	85.797.969.359
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	49.327.460.540	53.482.443.447
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	20.024.502.799	46.500.339.795
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		311.969.134.639	78.815.865.707
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	28	(13.648.094.868)	6.316.813.807
62	18.2. Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của công ty mẹ	27.1	325.617.229.507	72.499.051.900
70	19. Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản	36	904	250
	- Lãi suy giảm		903	250

Vhduw

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		341.272.092.380	85.797.969.359
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		32.881.714.180	34.248.291.291
03	Các khoản (hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(4.984.648.260)	53.867.805.419
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	31	3.588.622.690	360.698.030
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(130.804.474.566)	(3.655.459.465)
	Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu ở công ty con	31	35.333.255.565	-
06	Chi phí lãi vay	31	251.673.017.974	310.697.062.935
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		528.959.579.963	481.316.367.569
09	Tăng các khoản phải thu		(130.370.442.798)	(361.314.931.082)
10	Giảm hàng tồn kho		19.927.631.511	157.252.243.773
11	Tăng các khoản phải trả		361.034.537.926	250.775.697.311
12	Giảm chi phí trả trước		1.109.214.568	14.923.105.083
13	Tiền lãi vay đã trả		(265.143.438.037)	(357.029.679.334)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(3.239.921.072)	(1.198.864.115)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	11.828.369.470
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.085.312.450)	(1.539.969.148)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		500.191.849.611	195.012.339.527
	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		(24.291.863.634)	(21.490.844.804)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		227.272.727	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(839.226.983.978)	(87.300.000.000)
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		209.110.000.000	-
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.112.285.445	3.200.005.709
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(649.069.289.440)	(105.590.839.095)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		900.000.000.000	127.798.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(705.109.371.518)	(183.686.392.758)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính		194.890.628.482	(55.888.392.758)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		46.013.188.653	33.533.107.674
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		103.092.930.135	69.559.822.461
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.027.986)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	149.105.090.802	103.092.930.135

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 398 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 383).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
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 (*)	86,54	86,54	Khu công nghiệp Trảng 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 Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tăng vốn điều lệ lên thành 416 tỷ đồng bằng việc chi trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu và các cán bộ nhân viên. Do đó, tỷ lệ biểu quyết/lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng giảm xuống thành 86,54%.

Ngoài ra, do Tập đoàn không tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn - Long An như cam kết ban đầu, và do thời hạn cam kết góp vốn của cổ đông sáng lập đã qua, nên các công ty này không còn là công ty con của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ 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 đồng Việt Nam ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 31 tháng 12 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính của các 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém chất lượng 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào 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 hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 – 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà xưởng	8 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 Tập đoàn.

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Tập đoàn 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Các khoản 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 kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và sửa đổi, bổ sung theo 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc 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 48 của Bộ Luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 của 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT 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 tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

3.20 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 đã 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 210 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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. Tập đoàn 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 có liên quan.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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, hoặc 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 có liên quan.

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, trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi.

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, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện 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.

3.22 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách áp dụng lãi suất thị trường cho loại trái phiếu không chuyển đổi tương tự. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán. Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi sau khi trừ thuế cũng được giảm trừ vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ phân chia tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi cho các thành phần nợ phải trả tài chính và vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Trong năm 2014, Tập đoàn đã phát hành một đợt trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 900 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn 3 năm (Thuyết minh số 26.3). Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các trái phiếu chuyển đổi nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	7.736.091.541	849.282.887
Tiền gửi ngân hàng	85.997.665.928	31.360.759.748
Các khoản tương đương tiền (*)	55.371.333.333	70.882.887.500
TỔNG CỘNG	<u>149.105.090.802</u>	<u>103.092.930.135</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,5%/năm và có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng (ngày 31 tháng 12 năm 2013: các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng có thời hạn từ 1 đến 3 tháng với lãi suất 6%/năm đến 7%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</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		<u>7.490.461.369</u>		<u>7.490.461.369</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		<u>(4.993.045.369)</u>		<u>(5.430.093.169)</u>
TỔNG CỘNG		<u>2.497.416.000</u>		<u>2.060.368.200</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (i)	710.633.068.859	513.512.848.328
Phải thu các bên liên quan	-	188.556.997.631
TỔNG CỘNG	<u>710.633.068.859</u>	<u>702.069.845.959</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(8.254.892.467)</u>	<u>(7.700.483.873)</u>
TỔNG CỘNG	<u>702.378.176.392</u>	<u>694.369.362.086</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH LG Electronics Việt Nam Hải Phòng	304.291.678.680	218.502.614.880
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (*)	104.352.646.918	188.528.395.201
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	104.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Kumba (**)	43.875.296.000	43.875.296.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc	-	150.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác (***)	153.983.447.261	62.456.542.247
	710.633.068.859	513.512.848.328
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(8.254.892.467)	(7.700.483.873)
TỔNG CỘNG	702.378.176.392	505.812.364.455

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc về việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu công nghiệp Trảng Duệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	461.757.137.391	281.833.824.327
TỔNG CỘNG	461.757.137.391	281.833.824.327

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng trong năm 2013 và 2014. Trong đó, khoản phải thu liên quan đến doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng trong năm 2013 là 197.755.644.442 đồng Việt Nam và được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2016 và có lãi suất trả chậm là 13%/năm. Khoản phải thu liên quan đến doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng năm 2014 là 264.001.492.949 đồng Việt Nam và được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2017 và có lãi suất trả chậm là 9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.130.088.304.645	1.194.613.234.938
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	117.302.270.000	117.302.270.000
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi Foster and Partners Limited	24.353.697.733	20.460.883.346
	25.961.600.000	29.521.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	13.877.943	85.320.805.003
Trả trước cho người bán khác	36.817.081.029	35.179.358.253
TỔNG CỘNG	<u>1.334.536.831.350</u>	<u>1.482.397.884.873</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc cho việc thi công san lấp và xây dựng đường giao thông đô thị - giai đoạn 1 thuộc dự án Khu đô thị Quang Châu – Việt Yên – Bắc Giang.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	31.892.687.097	66.289.656.568
Phải thu liên quan đến việc mua cổ phiếu (i)	651.800.000.000	-
Cho vay không lãi (ii)	50.300.000.000	84.900.000.000
Phải thu Công ty TNHH Scanviwood (iii)	21.190.000.000	21.190.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iv)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi trả chậm của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng (v)	16.385.571.712	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	10.956.565.570	7.549.090.793
TỔNG CỘNG	<u>804.193.496.379</u>	<u>201.597.419.361</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(11.095.000.000)	(10.595.000.000)
TỔNG CỘNG	<u>793.098.496.379</u>	<u>191.002.419.361</u>

- (i) Đây là khoản tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (583 tỷ đồng) và bà Triệu Thị Duyên (68,8 tỷ đồng) liên quan để nhận chuyển nhượng cổ phần nhưng chưa hoàn thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

	Số dư cho vay VNĐ	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	50.000.000.000	31 tháng 12 năm 2015	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Tây Ninh	300.000.000	31 tháng 12 năm 2015	Tin chấp
TỔNG CỘNG	50.300.000.000		

(iii) Đây là khoản đặt cọc của Tập đoàn để mua cổ phần Công ty TNHH Scanviwood. Công ty đã lập dự phòng cho khoản phải thu này với số tiền là 10.595.000.000 đồng Việt Nam.

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

(v) Đây là khoản lãi từ các khoản phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Thương mại Sài Gòn liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (Thuyết minh số 29.2).

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (i)	3.180.330.291.504	3.080.645.840.445
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (ii)	2.660.448.936.286	2.658.185.531.391
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	763.875.971.070	725.657.230.954
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	81.796.866.911	171.374.408.029
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	505.692.381.854	476.064.704.241
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	194.505.863.659	179.692.012.270
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	74.814.613.682	73.524.927.883
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	117.840.809.247	70.091.111.154
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Khác	13.147.207.279	13.873.340.452
TỔNG CỘNG	7.616.350.104.559	7.473.006.269.886

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC TỪ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 34.2)	8.655.756.459	10.350.865.367
TỔNG CỘNG	8.655.756.459	10.350.865.367

11. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	23.702.266.953	17.404.050.455
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	<i>12.813.369.445</i>	<i>12.654.817.807</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>10.888.897.508</i>	<i>4.749.232.648</i>
(Thuyết minh số 35)		
Đặt cọc (*)	12.851.128.404	12.851.128.404
TỔNG CỘNG	36.553.395.357	30.255.178.859

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay không lãi	-	300.000.000
Phải thu dài hạn khác	86.000.000	-
TỔNG CỘNG	86.000.000	300.000.000

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

13. TÀI SẢN CỔ 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 đầu năm	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 năm	513.640.000	727.025.837	7.324.225.728	42.636.364	-	8.607.527.929
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	8.219.171.198	-	-	-	-	8.219.171.198
- Thanh lý nhượng bán	-	-	(445.412.818)	-	-	(445.412.818)
- Giảm khác	-	-	-	(26.971.960)	-	(26.971.960)
Số cuối năm	170.814.699.429	32.273.266.388	32.813.108.309	4.948.281.944	894.109.090	241.743.465.160
Trong đó:						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	-	550.196.364	5.309.306.318	2.514.843.415	250.381.818	12.418.859.634
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	50.570.217.649	10.651.960.633	16.092.601.772	3.038.336.700	721.471.593	81.074.588.347
- Khấu hao trong năm	15.732.947.919	3.184.669.357	2.808.518.406	419.665.252	71.875.000	22.217.675.944
- Thanh lý nhượng bán	-	-	(445.412.818)	-	-	(445.412.818)
- Giảm khác	-	-	-	(26.971.960)	-	(26.971.960)
Số cuối năm	66.303.165.568	13.836.630.000	18.455.707.360	3.431.029.992	793.346.593	102.819.879.513
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	111.511.670.582	20.894.279.918	9.841.693.627	1.894.280.840	172.637.497	144.314.562.464
Số cuối năm	104.511.533.861	18.436.636.388	14.357.400.949	1.517.251.952	100.762.497	138.923.585.647

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (i)	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (ii)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.994.980.499	4.910.178.569
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.892.811.683	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>236.668.373.001</u>	<u>246.170.946.424</u>

- (i) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m². Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.
- (ii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	143.955.325.658
- Tăng trong năm	14.447.553.432
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(130.997.484.623)
Số cuối năm	<u>27.405.394.467</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	14.944.228.835
- Tăng trong năm	10.660.688.403
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(20.381.593.876)
Số cuối năm	<u>5.223.323.362</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>129.011.096.823</u>
Số cuối năm	<u>22.182.071.105</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 203 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 mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	445.993.554.433	745.228.428.541
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(69.694.654.853)	(95.296.663.907)
TỔNG CỘNG		1.517.791.599.580	1.715.016.464.634

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp cam kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
			Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(i)	28,1%	9.849.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	152.984.724.489	15.896.923	153.336.285.320
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.479.565.704	8.233.083	82.500.688.613
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(iv)	0%	-	-	49.290.000	479.464.720.323
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	0%	-	-	2.000.000	18.799.028.203
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	0%	-	-	1.000.000	9.634.315.008
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(v)	0%	-	-	200.000	1.493.391.074
TỔNG CỘNG			445.993.554.433	745.228.428.541		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 Đầu tư Sài Gòn – Huế

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

Công ty đã hoàn thành việc mua 21,36% vốn cổ phần của công ty này trong năm 2014, qua đó, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết này lên 28,14%.

(ii) Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014, với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 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.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang do Công ty không tiếp tục góp vốn đơn vị này như cam kết ban đầu, do đó, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Theo đó, Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào được phân loại lại thành khoản đầu tư dài hạn khác của Tập đoàn.

(v) Các khoản đầu tư vào công ty liên kết này đã được Tập đoàn thanh lý trong năm.

B09-DN/HN

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

Giá trị đầu tư:	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	Công ty Cổ phần Huế	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Hưng Yên - Cà Mau	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất
Số đầu năm	490.000.000.000	423.492.661.074	-	82.330.830.000	20.000.000.000	2.000.000.000
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	210.627.000.000	-	10.000.000.000	-
- Giảm giá trị đầu tư	(490.000.000.000)	-	-	(20.000.000.000)	(10.000.000.000)	(522.000.000.000)
Số cuối năm	-	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	-	716.450.491.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	(10.535.279.677)	(109.928.649.368)	-	169.858.613	(1.200.971.797)	(506.608.926)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(35.738.910)	(351.560.831)	(97.735.760)	(21.122.909)	4.430.317	1.986.824
- Thu hồi giá trị đầu tư	10.571.018.587	-	-	-	1.196.541.480	504.622.102
Số cuối năm	-	(110.280.210.199)	(97.735.760)	148.735.704	-	(110.229.210.255)
Phần bổ lợi thế thương mại:						
Số đầu năm	-	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối năm	-	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày đầu năm	479.464.720.323	153.336.285.320	-	82.500.688.613	18.799.028.203	1.493.391.074
Tại ngày cuối năm	-	152.984.724.489	210.529.264.240	82.479.565.704	-	445.993.554.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 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 SGI - Lào	(3)	19.000.000	190.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	(4)	-	-	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(6)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(7)	-	-	2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(8)	-	-	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(9)	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	(10)	86	8.640.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(11)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(12)	-	-	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(13)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(14)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(15)	-	-	250.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(16)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	(17)	30.000	300.000.000	-	-
TỔNG CỘNG			1.141.492.700.000		1.065.084.700.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thông báo từ bỏ quyền góp vốn (đối với số cổ phần chưa góp đủ) vào công ty này.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu 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, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 190 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (4) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (6) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 37.3).
- (7) Khoản đầu tư này được phân loại thành đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1).
- (8) 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã xóa khoản đầu tư này trong danh mục đầu tư dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (10) Theo Thông báo số 677/UBCK - QLQ ngày 20 tháng 2 năm 2014 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận giám vốn điều lệ của Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ giám từ 500 tỉ xuống 287,984 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 8,64 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (12) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.
- (15) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.
- (16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.
- (17) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5003000256 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn – Long An là 200 tỉ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương với 0,15% vốn điều lệ (Thuyết minh số 1).

35
 NH
 TY
 HỮU
 YÊU
 HAM
 HỘI
 - 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	18.997.419.829	18.923.367.016
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.323.165.133	7.046.765.848
TỔNG CỘNG	22.320.584.962	25.970.132.864

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn	126.589.597.388	126.589.597.388
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 35) (i)</i>	112.330.830.000	113.664.148.452
<i>Vay ngắn hạn khác (ii)</i>	14.258.767.388	12.925.448.936
Vay dài hạn đến hạn trả	871.622.253.601	3.177.821.289.012
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan</i>	-	32.079.363.090
<i>Vay dài hạn khác (Thuyết minh số 26)</i>	871.622.253.601	3.145.741.925.922
TỔNG CỘNG	998.211.850.989	3.304.410.886.400

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
			<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
<i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Hợp đồng số 03.5/05-2011/HĐVV; 04.5/05-2011/HĐVV	112.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tin chấp
		112.330.830.000			

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại (*)	55.659.160.830	393.759.884.013
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh (Thuyết minh số 35)	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	55.676.320.830	393.777.044.013

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh và Quang Châu	253.605.529.600	254.625.475.600
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	85.668.704.783	109.313.680.129
Các khoản khác	3.001.365.109	1.696.427.033
TỔNG CỘNG	<u>408.858.439.492</u>	<u>432.218.422.762</u>

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	73.501.280.142	75.436.785.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	64.828.024.019	20.435.593.460
Thuế thu nhập cá nhân	308.393.438	462.386.577
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.859.757.510	3.772.486.478
TỔNG CỘNG	<u>167.497.455.109</u>	<u>100.107.252.183</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	617.851.226.038	609.312.470.241
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>38.715.957.304</i>	<i>57.207.143.852</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>140.748.043.682</i>	<i>160.112.098.673</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>81.503.597.814</i>	<i>54.829.208.966</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>158.371.537.693</i>	<i>167.682.331.137</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>198.512.089.545</i>	<i>169.481.687.613</i>
Chi phí lãi vay phải trả (*)	782.405.749.577	609.715.998.915
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 35)	235.894.743	314.496.324
Các chi phí phải trả khác	23.139.726.831	9.914.915.692
TỔNG CỘNG	<u>1.423.632.597.189</u>	<u>1.229.257.881.172</u>

(*) Phần lớn là lãi trái phiếu phát sinh với PVCombank. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ngân hàng PVcombank đã có công văn đồng ý cơ cấu, điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty (xem Thuyết minh số 26.4)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	77.570.642.264	610.410.575.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc (*)	-	63.315.023.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (**)	70.000.000.000	-
Các khoản phải trả các bên liên quan	-	300.714.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện tử Và Tin học Cholimex (***)	55.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	32.531.764.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	25.935.378.567
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	11.326.641.262	21.016.491.476
TỔNG CỘNG	<u>240.332.662.093</u>	<u>1.053.923.233.874</u>

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

(**) Đây là khoản đặt cọc mua trái phiếu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn.

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

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc dài hạn (i)	44.570.305.020	130.585.224.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
	<u>45.522.272.982</u>	<u>131.537.192.591</u>

(i) Phần lớn là đặt cọc thuê nhà xưởng Quê võ mở rộng và Khu công nghiệp Tràng Duệ với số tiền tương ứng là 951.079.020 đồng Việt Nam và 38.000.000.000 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay dài hạn ngân hàng	26.1	554.781.596.475	729.789.823.342
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	26.2	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	26.3	900.000.000.000	-
Trái phiếu	26.4	2.470.000.000.000	3.000.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.926.281.596.475	3.731.289.823.342
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		3.054.659.342.874	553.468.534.330
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)</i>		871.622.253.601	3.177.821.289.012

26.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi suất</i>
		<i>VNĐ</i>	<i>%/năm</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(*)	121.902.222.232	11,5
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)	(**)	112.879.374.243	10,38-13,8
Ngân hàng PVCombank	(***)	320.000.000.000	10,63
TỔNG CỘNG		554.781.596.475	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		120.122.253.601	

(*) Các khoản vay được thế chấp và đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến vốn vay tại Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu công nghiệp Tràng Duệ (thành phố Hải Phòng).

(**) Các khoản vay được thế chấp bằng bằng tài sản hình thành từ vốn vay là thiết bị NM nước sạch và giá trị quyền sử dụng đất lô B1, B2, B4, B5 KCN Tân Phú Trung.

(***) Khoản vay tại PVCombank là khoản vay thế chấp được đảm bảo bằng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn các bên liên quan

<i>Hợp đồng</i>		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2015	0%	Tin chấp
		1.500.000.000			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		1.500.000.000			

26.3 Trái phiếu chuyển đổi

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2014 ("Ngày phát hành"), Công ty đã tiến hành chào bán 1.200 trái phiếu chuyển đổi bằng VNĐ, với tổng mệnh giá 1.200.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã phát hành thành công 900 trái phiếu chuyển đổi, với tổng mệnh giá 900 tỷ đồng Việt Nam. Trái phiếu này có thời hạn 3 năm, không được đảm bảo, có lãi suất cố định 8%/năm, ngày trả lãi đầu tiên là mười hai tháng kể từ Ngày phát hành.

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển được Công ty phát hành, các trái chủ có quyền chuyển đổi các trái phiếu này thành cổ phiếu của Công ty thành 05 (năm) đợt chuyển đổi, với các ngày chuyển đổi được quy định như sau:

- ▶ Đợt 1: Ngày chuyển đổi là 01 tháng kể từ Ngày phát hành;
- ▶ Đợt 2: Ngày chuyển đổi là 06 tháng kể từ Ngày phát hành;
- ▶ Đợt 3: Ngày chuyển đổi là 12 tháng kể từ Ngày phát hành;
- ▶ Đợt 4: Ngày chuyển đổi là 24 tháng kể từ Ngày phát hành; và
- ▶ Đợt 5: Ngày chuyển đổi là 36 tháng kể từ Ngày phát hành.

Số lượng trái phiếu chuyển đổi trong mỗi đợt do trái chủ tự quyết định. Các cổ phiếu chuyển đổi trong Đợt 1 và Đợt 2 sẽ bị giới hạn chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ Ngày phát hành. Kể từ Đợt 3 trở đi, các cổ phiếu chuyển đổi từ Trái phiếu được tự do chuyển nhượng ngay sau khi chuyển đổi và niêm yết bổ sung.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các trái chủ của Công ty chưa thực hiện quyền chuyển đổi.

B09-DN/HN

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất trong năm 2014	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	5.500.000	100.000	550.000.000.000	11,5%	Từ 11/2014 đến 5/2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty 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 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,5%	31 tháng 10 năm 2015	Thẻ chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12% và 9,5% và điều chỉnh theo năm	30 tháng 4 năm 2016	Thẻ chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii)	4.500.000	100.000	450.000.000.000	12%	28 tháng 12 năm 2017	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	31 tháng 10 năm 2016	Thẻ chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,5%	31 tháng 10 năm 2016	Thẻ chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
001/2009/TPS CD01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (iv)	568.680	100.000	56.868.000.000	12,50%	17 tháng 9 năm 2019	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPS CD01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (v)	988.560	100.000	98.856.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2019	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B4 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 262 tỷ
003/2009/TPS CD01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (vi)	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2019	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 114 tỷ
TỔNG CỘNG		24.700.000		2.470.000.000.000			
	Trong đó: Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới			750.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trong năm 2014, Tập đoàn đã ký các thỏa thuận tái cơ cấu thời hạn trả nợ gốc trái phiếu do Tập đoàn phát hành với các trái chủ. Chi tiết như sau:

- (i) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu KBC Bond 001 trong khoảng thời gian từ tháng 11 năm 2014 đến tháng 5 năm 2017. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần.
- (ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ngân hàng PVcombank đã có công văn đồng ý cơ cấu, điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc trái phiếu trong khoảng thời gian từ cuối năm 2014 đến ngày 31 tháng 10 năm 2016, lãi trái phiếu thanh toán sau khi thanh toán gốc định kỳ 6 tháng/lần đến 31 tháng 10 năm 2019. Công ty và PVcombank hiện trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết.
- (iii) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu đến ngày 28 tháng 12 năm 2017.
- (iv) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu TPSCD01 trong khoảng thời gian từ ngày 17 tháng 3 năm 2017 đến ngày 17 tháng 9 năm 2019. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần bắt đầu từ ngày 17 tháng 3 năm 2017.
- (v) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu TPSCD02 trong khoảng thời gian từ ngày 18 tháng 6 năm 2017 đến ngày 18 tháng 12 năm 2019. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần bắt đầu từ ngày 18 tháng 6 năm 2017.
- (vi) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu TPSCD03 trong khoảng thời gian từ ngày 18 tháng 6 năm 2017 đến ngày 18 tháng 12 năm 2019. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần bắt đầu từ ngày 18 tháng 6 năm 2017.

Thuyết minh số 37 cũng trình bày về các cam kết khác mà Tập đoàn đã ký kết với các ngân hàng liên quan đến việc tái cơ cấu các khoản trái phiếu này.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	
Số đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	3.977.981.376.277
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	72.499.051.900
Số cuối năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.050.480.428.177
Năm nay					
Số đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	4.050.480.428.177
- Tăng trong năm (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	325.617.229.507
Số cuối năm	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	5.376.097.657.684

(*) 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 hoán thành trong sáu tháng đầu năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
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	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	864.294.659.709	856.320.845.902
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	-	1.657.000.000
(Lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông thiểu số	(13.648.094.868)	6.316.813.807
Tăng khác (*)	35.333.255.565	-
Giảm khác (**)	(5.595.945.604)	-
Số dư cuối năm	880.383.874.802	864.294.659.709

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ lên 416 tỷ, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm từ 90% xuống 86,54%. Do đó, Công ty đã hạch toán tăng 35.333.255.565 đồng Việt Nam lợi ích của các cổ đông thiểu số và chi phí tài chính (Thuyết minh số 31) tương ứng với tỷ lệ sở hữu tăng thêm của các cổ đông thiểu số trong vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

(**)Giảm khác của lợi ích các cổ đông thiểu số là do Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn – Long An không còn là công ty con của Tập đoàn trong năm 2014.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.069.035.499.895	1.082.071.723.679
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>742.899.998.400</i>	<i>735.522.803.975</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>229.531.415.000</i>	<i>271.462.158.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>35.609.277.548</i>	<i>37.196.879.238</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải</i>	<i>60.994.808.947</i>	<i>35.469.637.286</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>-</i>	<i>2.420.245.180</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	(9.250.302.351)
Doanh thu thuần	1.069.035.499.895	1.072.821.421.328
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	742.899.998.400	726.272.501.624
Doanh thu bán nhà xưởng	229.531.415.000	271.462.158.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	35.609.277.548	37.196.879.238
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	60.994.808.947	35.469.637.286
Doanh thu khác	-	2.420.245.180

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và doanh thu bán nhà xưởng bao gồm các khách hàng chính sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Trách nhiệm hữu hạn LG Electronics Việt Nam Hải Phòng (*)	177.699.600.000	363.810.154.290
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (**)	273.914.858.590	309.316.802.250
Doanh thu từ các khách hàng khác	520.816.954.910	333.858.005.435
TỔNG CỘNG	972.431.413.500	1.006.984.961.975

(*) Đây là doanh thu từ việc cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn LG Electronics Việt Nam Hải Phòng thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính (*)	113.309.014.365	18.773.296.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (**)	19.340.455.246	16.561.569.946
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	6.039.056.854	-
Lãi tiền gửi	3.976.830.403	3.200.005.709
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.139.594.814	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	18.813.067
Khác	89.885.648	-
TỔNG CỘNG	<u>143.894.837.330</u>	<u>38.553.684.722</u>

(*) Chủ yếu bao gồm khoản lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt và Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4.

(**) Chủ yếu bao gồm lãi phát sinh từ các khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng như được trình bày tại Thuyết minh số 6.2.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	35.609.277.548	37.196.879.238
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	10.483.800.514	12.630.176.649
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	197.574.707	514.718.333
TỔNG CỘNG	<u>24.927.902.327</u>	<u>24.051.984.256</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	358.145.331.155	390.657.235.538
Giá vốn nhà xưởng đã bán	80.651.675.087	147.052.494.388
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	10.483.800.514	12.630.176.649
Giá vốn khác	32.085.358.514	26.921.951.563
TỔNG CỘNG	<u>481.366.165.270</u>	<u>577.261.858.138</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	238.484.787.126	310.697.062.935
Lỗ do giảm tỷ lệ sở hữu ở công ty con (Thuyết minh số 28)	35.333.255.565	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	63.115.699.639
Chi phí bảo lãnh trái phiếu	13.188.230.848	4.538.897.186
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	468.978.172	7.575.046
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.588.622.690	360.698.030
Chi phí tài chính khác	1.087.087.012	-
TỔNG CỘNG	<u>292.150.961.413</u>	<u>378.719.932.836</u>

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	797.669.217	19.866.438.385
Phạt vi phạm hợp đồng	111.798.265	7.654.833.479
Cho thuê nhà xưởng	-	4.361.028.000
Thu từ thanh lý tài sản cố định	240.909.091	1.800.000.000
Thu nhập khác	444.961.861	6.050.576.906
Chi phí khác	90.689.835	6.242.770.187
Chi phí môi giới bán đất	-	3.290.626.135
Thanh lý tài sản cố định	-	1.707.422.981
Truy thu thuế	-	-
Chi phí khác	90.689.835	1.244.721.071
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>706.979.382</u>	<u>13.623.668.198</u>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	459.304.944.710	531.819.759.135
Chi phí nhân công	44.706.149.257	43.917.135.196
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	32.881.714.180	32.006.656.202
Trích lập dự phòng	-	63.867.805.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	322.976.487.119	315.407.485.334
Chi phí khác	11.981.999.923	29.413.871.401
TỔNG CỘNG	<u>871.851.295.189</u>	<u>1.016.432.712.687</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế trừ trường hợp sau:

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% 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 năm tài chính 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính 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 năm tài chính 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duệ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 2014.

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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.327.460.540	53.482.443.447
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(20.024.502.799)	(46.500.339.795)
TỔNG CỘNG	29.302.957.741	6.982.103.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	341.272.092.380	85.797.969.359
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	3.696.162.450	7.659.804.090
Các khoản phạt	-	625.448.465
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	-	343.833.335
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	7.047.533.604	10.188.966.387
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	104.475.251.831	103.519.406.899
Lỗi từ công ty liên kết	513.929.038	17.000.777.801
Lỗi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	111.074.649	-
Chênh lệch giá vốn giữa đơn giá tiêu chuẩn và đơn giá thực tế	-	18.096.237.299
Lỗi từ việc giám tỉ lệ sở hữu tại công ty con	35.333.255.565	-
Phân bổ lợi thế thương mại	-	49.809.050
Các khoản điều chỉnh giảm		
Dự phòng cho công ty liên kết	(56.086.307.756)	(1.589.692.300)
Phân bổ chi phí năm trước vào năm nay	(20.828.000.000)	(30.152.678.315)
Lãi thanh lý công ty liên kết	(6.359.014.365)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	409.175.977.396	211.539.882.070
<i>Trong đó</i>		
<i>Lãi/(lỗ) trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>193.068.994.671</i>	<i>(57.504.656.650)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>298.309.850.518</i>	<i>315.648.185.598</i>
<i>Lỗ trước thuế của công ty con</i>	<i>(89.250.401.397)</i>	<i>(56.792.613.265)</i>
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	7.047.533.604	10.188.966.387
Lỗ năm trước chuyển sang	(209.044.476.040)	(13.216.498.430)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	200.131.501.356	198.323.383.640
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	47.613.181.449	53.482.443.447
Thuế TNDN phải trả đầu năm	20.435.593.460	572.446.075
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(10.350.865.367)	(10.637.334.406)
Thuế TNDN trích lập thiếu/(thừa) năm trước	-	(697.933.666)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	-	(31.624.444.181)
Cần trừ tiền nộp thừa với tiền phạt	-	99.645.086
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ	-	88.769.855
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	1.714.279.090	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.239.921.072)	(1.198.864.115)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	56.172.267.560	10.084.728.097
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 22)</i>	<i>64.828.024.019</i>	<i>20.435.593.460</i>
<i>Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)</i>	<i>(8.655.756.459)</i>	<i>(10.350.865.367)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm 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	262.874.442.901	270.742.051.201	(7.867.608.300)	(40.414.313.909)
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	9.239.307.668	19.407.058.930	(10.167.751.261)	(19.672.451.808)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	111.478.451.170	113.467.594.408	(1.989.143.238)	13.586.425.922
	<u>383.592.201.739</u>	<u>403.616.704.539</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			<u>(20.024.502.799)</u>	<u>(46.500.339.795)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 302.531.297.782 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 457.521.306.316 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014
2009	2014	(i)	64.576.117.611	(45.996.610.468)	(18.579.507.143)	-
2011	2016	(i)	1.823.692.746	(1.823.692.746)	-	-
2012	2017	(i)	13.726.024.446	(13.726.024.446)	-	-
2012	2017	(ii)	279.931.148.378	(180.287.561.834)	-	99.643.586.544
2013	2018	(ii)	114.297.270.724	-	-	114.297.270.724
2014	2019	(ii)	88.590.440.514	-	-	88.590.440.514
TỔNG CỘNG			562.944.694.419	(241.833.889.494)	(18.579.507.143)	302.531.297.782

(i) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

HÀT
IG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm 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 Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
4	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (*)	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (*)	Cổ đồng
6	Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) (*)	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng quản trị
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
10	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
11	Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban kiểm soát

(*) Các đối tượng trên không còn là bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Tập đoàn mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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	38.297.901.111
	Công ty nhận hoàn ứng	33.688.647.105

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 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 ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Cho vay không lãi	400.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	31.492.687.097
		31.892.687.097
Tạm ứng (Thuyết minh số 11)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	6.638.125.088
Bà Nguyễn Chung Thủy	Tạm ứng	180.000.000
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		10.888.897.508
Vay ngắn hạn các bên liên quan khác (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		112.330.830.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh		17.160.000
		17.160.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743
		235.894.743
Vay dài hạn (Thuyết minh số 26)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay dài hạn khác	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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	6.577.051.332	3.530.756.831
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.301.765.000	693.076.669
	7.878.816.332	4.223.833.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho lãi vay trái phiếu chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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 cơ bản trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	325.617.229.507	72.499.051.900
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	825.066.667	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	326.442.296.174	72.499.051.900
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	360.364.584	289.760.188
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	1.153.846	-
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	361.518.430	289.760.188
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	904	250
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	903	250

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

37.1 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, Tập đoàn 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 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Tràng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 60 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 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 Tràng 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

37.1 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 Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 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 31 tháng 12 năm 2014, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

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 tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m² cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, Công ty 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, Công ty 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 31 tháng 12 năm 2014, Công ty 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.

37.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát") đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với PVCombank. Theo đó, Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

37.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm (tiếp theo)

Các khoản bảo lãnh khác

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 PVCombank. Tập đoàn đã 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 – cổ đông của Công ty với số tiền tối đa là 220.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng PVCombank. Tập đoàn đã 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.

37.3 Các tranh chấp

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

Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ 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.

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

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

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

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

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

7/5/14
 H.
 VC
 1/1/14

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giá định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đối với lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay		
VNĐ	141	(3.521.336.563)
VNĐ	-141	3.521.336.563
Năm trước		
VNĐ	152	(3.773.690.771)
VNĐ	-152	3.773.690.771

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

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

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 429.732.661.563 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 411.006.829.400 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 9.073.266.156 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 7.200.682.940 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 9.073.266.156 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 7.200.682.940 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có rủi ro tín dụng tập trung vào một số khách hàng và một số đối tác khác như được trình bày tại Thuyết minh số 6, số 8 và số 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Tập đoàn đã lập dự phòng như trong Thuyết minh 5, 6, 8 và 17.2, Ban Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm				
Các khoản vay và nợ	-	998.211.850.989	3.054.659.342.874	4.052.871.193.863
Phải trả người bán	55.676.320.830	-	-	55.676.320.830
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	240.261.752.372	1.423.632.597.189	44.570.305.020	1.708.464.654.581
	295.938.073.202	2.421.844.448.178	3.099.229.647.894	5.817.012.169.274
Số đầu năm				
Các khoản vay và nợ	-	3.304.410.886.400	553.468.534.330	3.857.879.420.730
Phải trả người bán	393.777.044.013	-	-	393.777.044.013
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.053.946.254.421	1.229.257.881.171	130.585.224.629	2.413.789.360.221
	1.447.723.298.434	4.533.668.767.571	684.053.758.959	6.665.445.824.964

Tài sản đảm bảo

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(4.993.045.369)	7.490.461.369	(5.430.093.169)
Phải thu khách hàng	1.172.390.206.250	(19.349.892.467)	983.903.670.286	(18.295.483.873)
Phải thu khác	804.279.496.380	-	201.897.419.361	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.141.492.700.000	(69.694.654.853)	1.065.084.700.000	(95.296.663.907)
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.105.090.802	-	103.092.930.135	-
TỔNG CỘNG	3.274.757.954.801	(94.037.592.689)	2.361.469.181.151	(119.022.240.949)

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	Nợ phải trả tài chính	
Vay và nợ	4.052.871.193.863	3.857.879.420.730
Phải trả người bán	55.676.320.830	393.777.044.013
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	1.708.464.654.581	2.413.789.360.221
TỔNG CỘNG	5.817.012.169.274	6.665.445.824.964

Tập đoàn hiện trình bày các tài sản tài chính và nợ tài chính theo giá trị ghi sổ vì:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các công cụ tài chính này.

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

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành thành công thêm 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi, theo đó đã hoàn thành đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi với tổng mệnh giá 1.200 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 26/10/2014/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 10 năm 2014 (số trái phiếu chuyển đổi đã phát hành thành công trong năm 2014 là 900 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 26.3).

Từ ngày 23 tháng 12 năm 2014 đến ngày 23 tháng 1 năm 2015, các trái chủ đã quyết định chuyển đổi các trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.200 tỷ đồng thành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi này được chuyển đổi thành 80.000.000 cổ phiếu theo giá chuyển đổi là 15.000 VNĐ/cổ phiếu. Việc chuyển đổi này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 800 tỷ đồng (tương ứng với 80.000.000 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300233993 điều chỉnh lần thứ 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 4.757.111.670.000 đồng.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

