

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2014



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1- 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6- 46

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		10,686,987,018,484	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 ngắn hạn		(4,993,045,369)	(5,430,093,169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2,869,626,800,121	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	1,374,450,127,350	1,482,397,884,873
135	3. Các khoản phải thu khác	8	803,893,496,379	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	7,614,729,360,490	7,473,006,269,886
141	1. Hàng tồn kho		7,614,729,360,490	7,473,006,269,886
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		51,028,351,071	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	8,617,532,452	10,350,865,367
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	36,553,395,357	30,255,178,859
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,400,468,897,096	2,542,618,067,494
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		462,143,137,391	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	386,000,000	300,000,000
220	II. Tài sản cố định		375,591,958,649	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	236,668,373,002	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	1,518,171,144,989	1,715,016,464,634
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	446,373,099,841	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	17.2	(69,694,654,852)	(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		13,087,455,915,580	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		6,830,314,792,805	7,617,564,197,957
310	I. Nợ ngắn hạn		3,341,208,179,203	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	95,589,616,830	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	167,485,613,961	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	1,422,012,371,830	1,229,257,881,172
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	240,309,205,292	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		3,489,106,613,602	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	33.3	383,308,712,092	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		5,376,681,286,816	4,050,480,428,177
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	5,376,681,286,816	4,050,480,428,177
411	1. Vốn điều lệ đã góp		3,957,111,670,000	2,957,111,670,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611,603,430,000	611,603,430,000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364,466,650,000)	(364,466,650,000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2,223,693,823	2,223,693,823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1,170,209,142,993	844,008,284,354
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	880,459,835,959	864,294,659,709
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13,087,455,915,580	12,532,339,285,843

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	14.375	8.323


Vũ Thanh Dụ
Người lập


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 12 tháng 02 năm 2015

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
quý 4 và năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4 năm 2014	Quý 4 năm 2013 (trình bày lại)	Năm 2014	Năm 2013 (trình bày lại theo số đã kiểm toán)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	488,672,489,162	743,488,548,962	1,069,035,499,895	1,082,071,723,679
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	0	0		9,250,302,351
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	29.1	488,672,489,162	743,488,548,962	1,069,035,499,895	1,072,821,421,328
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	30	217,633,337,017	358,620,092,239	481,366,683,977	577,261,858,138
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		271,039,152,145	384,868,456,723	587,668,815,918	495,559,563,190
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	9,433,506,266	23,434,930,727	157,869,499,344	38,553,684,722
22	7. Chi phí tài chính	31	95,862,600,079	150,056,789,322	306,125,623,426	378,719,932,836
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>44,601,118,786</i>	<i>93,496,880,962</i>	<i>248,522,715,322</i>	<i>310,697,062,935</i>
24	8. Chi phí bán hàng		8,277,982,032	3,205,145,314	17,688,233,075	10,586,285,411
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		23,563,234,044	21,081,253,772	80,645,935,431	55,631,950,704
30	10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25)		152,768,842,256	233,960,199,042	341,078,523,330	89,175,078,961
31	11. Thu nhập khác	32	255,076,078	5,650,481,791	808,808,706	19,866,438,385
32	12. Chi phí khác	32	1,504,592,696	4,439,621,816	1,586,308,537	6,242,770,187
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	32	(1,249,516,618)	1,210,859,975	(777,499,831)	13,623,668,198
45	14. Lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		10,514,365,606	(9,973,513,002)	(134,383,630)	(17,000,777,800)
50	15. Lãi/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40+45)		162,033,691,244	225,197,546,015	340,166,639,869	85,797,969,359

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
quý 4 và năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4 năm 2014	Quý 4 năm 2013 (trình bày lại)	Năm 2014	Năm 2013 (trình bày lại theo số đã kiểm toán)
51	16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	34.2	8,776,167,017	48,069,256,999	47,739,440,191	53,482,443,447
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	4,892,516,784	16,966,343,104	20,201,294,459	46,500,339,795
60	18. Lãi/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)		158,150,041,011	194,094,632,120	312,628,494,137	78,815,865,707
61	18.1 Lợi ích cổ đông thiểu số	28	(2,916,050,787)	(7,152,589,801)	(13,572,133,710)	6,316,813,807
62	18.2 Lợi nhuận thuộc về các cổ đông công ty mẹ		161,066,091,798	201,247,221,921	326,200,627,847	72,499,051,900
70	19. Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu - Lãi/(lỗ) cơ bản - Lãi/(lỗ) suy giảm	35	434 434	694 694	905 905	250 250

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

Vũ Thanh Diệu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 12 tháng 02 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

vào ngày và 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			
1	Tổng lãi/(lỗ) trước thuế		340,166,639,869	85,797,969,359
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		32,878,364,345	34,248,291,291
3	Các khoản dự phòng		(24,959,954,904)	53,867,805,419
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		3,717,036,274	360,698,030
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(120,052,351,975)	(3,655,459,465)
6	Chi phí lãi vay		248,522,715,322	310,697,062,935
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		480,272,448,931	481,316,367,569
9	Giảm các khoản phải thu		(689,521,738,797)	(361,314,931,082)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		438,739,955,386	157,252,243,773
11	Tăng các khoản phải trả		63,703,947,208	250,775,697,311
12	Tăng 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		(2,983,036,676)	(1,198,864,115)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		23,439,093,462	11,828,369,470
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5,519,360,832)	(1,539,969,148)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		44,097,085,213	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		(31,023,103,480)	(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		(186,895,000,000)	(87,300,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		209,110,000,000	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3,976,830,403	3,200,005,709
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4,604,000,350)	(105,590,839,095)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1,238,698,723,661	127,798,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,232,179,647,857)	(183,686,392,758)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6,519,075,804	(55,888,392,758)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		46,012,160,667	33,533,107,674
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		103,092,930,135	69,559,822,461
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	149,105,090,802	103,092,930,135

Vũ Thanh Dịu

Vũ Thanh Dịu
Người lập
Bắc Ninh, Việt Nam
Ngày 12 tháng 02 năm 2015

Phạm Phúc Hiếu
Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

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**CÔNG TY**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất, là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 14 số 2300233993, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 4 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp (“KCN”), cho thuê nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty và các công ty con xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư, đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	
Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính theo thư ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

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 (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 362 (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 như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
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 Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

(***) Trong kỳ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng tăng vốn điều lệ lên 416 tỷ đồng bằng việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2013 cho các cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên công ty từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối của công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng giảm xuống còn 86,54%.

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 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng năm 2014, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Tập đoàn đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho và trả trước cho người bán) của Tập đoàn.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã xây dựng các kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả, trong đó bao gồm các biện pháp như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Công ty và các công ty con, đàm phán tái cơ cấu nợ với các ngân hàng, thu hồi các khoản phải thu từ các khách hàng và thanh lý một số khoản đầu tư khác. Trong năm 2014 Tập đoàn đã hoàn tất việc cơ cấu nợ với các khoản nợ trái phiếu để kéo dài thời hạn trái phiếu thêm từ ba năm đến năm năm. Tập đoàn đã xây dựng phương án trả nợ phù hợp với kế hoạch được gia hạn. Trên cơ sở các phương án này và trên cơ sở khả năng hoạt động liên tục của Công ty cần được đánh giá trên góc độ tổng thể hoạt động của Công ty và các Công ty con, báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Bất lợi thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian ba (3) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ Luật Lao động.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Giám đốc của Tập đoàn giả định rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

Tài sản tài chính (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 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	149.105.090.802	103.092.930.135

(*) Các khoản tương đương tiền gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4.993.045.369)		(5.430.093.169)
TỔNG CỘNG		2.497.416.000		2.060.368.200

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	710.633.068.859	513.512.848.328
Phải thu các bên liên quan	-	188.556.997.631
TỔNG CỘNG	710.633.068.859	702.069.845.959
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.254.892.467)	(7.700.483.873)
TỔNG CỘNG	702.378.176.392	694.369.362.086

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu 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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.171.711.765.945	1.194.613.234.938
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	115.511.104.700	117.302.270.000
Tạm ứng cho Foster and Partners Limited	25.961.600.000	29.521.333.333
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	27.548.697.733	20.460.883.346
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	85.320.805.003
Trả trước cho người bán khác	33.716.958.972	35.179.358.253
TỔNG CỘNG	<u>1.374.450.127.350</u>	<u>1.482.397.884.873</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay không lãi	50.400.000.000	84.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	583.000.000.000	-
Phải thu Triệu Thị Duyên	68.800.000.000	-
Phải thu công ty TNHH Scanviwood	21.190.000.000	21.190.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu bên liên quan	32.342.687.097	66.289.656.568
Phải thu khác	28.720.809.282	9.777.762.793
TỔNG CỘNG	<u>803.893.496.379</u>	<u>201.597.419.361</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	<u>(11.095.000.000)</u>	<u>(10.595.000.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>792.798.496.379</u>	<u>191.002.419.361</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>		
Dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát	3.180.330.291.514	3.080.645.840.445
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.660.448.417.578	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	505.692.381.844	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	72.088.906.561	73.524.927.883
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	118.946.291.008	70.091.111.154
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Khác	13.147.207.278	13.873.340.452
TỔNG CỘNG	<u>7.614.729.360.490</u>	<u>7.473.006.269.886</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.617.532.452	10.350.865.367
TỔNG CỘNG	<u>8.617.532.452</u>	<u>10.350.865.367</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

11. TÀI SẢN NGẮN 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>15.021.668.445</i>	<i>12.654.817.807</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>8.680.598.508</i>	<i>4.749.232.648</i>
Đặt cọc	12.851.128.404	12.851.128.404
<i>Ứng trước hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>12.851.128.404</i>	<i>12.851.128.404</i>
TỔNG CỘNG	<u>36.553.395.357</u>	<u>30.255.178.859</u>

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	<u>386.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>386.000.000</u>	<u>300.000.000</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	162.081.888.231	31.546.240.551	25.934.295.399	4.932.617.540	894.109.090	225.389.150.811
- Mua mới trong kỳ	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 tài sản	-	-	(445.412.818)	-	-	(445.412.818)
- Giảm khác	-	-	-	(26.971.960)	-	(26.971.960)
Số dư cuối kỳ	170.814.699.429	32.273.266.388	32.813.108.309	4.948.281.944	894.109.090	241.743.465.160
Tài sản cố định đã hết khấu hao	-	550.196.364	5.309.306.318	6.308.975.134	250.381.818	12.418.859.634
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu kỳ	50.570.217.649	10.651.960.633	16.092.601.772	3.038.336.700	721.471.593	81.074.588.347
- Tăng trong kỳ	15.732.947.918	3.184.669.367	2.808.518.406	419.665.252	71.875.000	22.217.675.944
- Thanh lý tài sản	-	-	(445.412.818)	-	-	(445.412.818)
- Giảm khác	-	-	-	(26.971.960)	-	(26.971.960)
Số dư cuối kỳ	66.303.165.567	13.836.630.000	18.455.707.360	3.431.029.992	793.346.593	102.819.879.513
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	111.511.670.582	20.894.279.918	9.841.693.627	1.894.280.840	172.637.497	144.314.562.464
Số dư cuối kỳ	104.511.533.862	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 BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.994.980.500	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>236.668.373.002</u>	<u>246.170.946.424</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ		143.955.325.658
- Tăng trong kỳ		14.447.553.432
- Giảm trong kỳ		<u>(130.997.484.623)</u>
Số cuối kỳ		<u>27.405.394.467</u>
Giá trị hao mòn:		
Số đầu kỳ		14.944.228.835
- Tăng trong kỳ		10.660.688.403
- Giảm trong kỳ		<u>(20.381.593.876)</u>
Số cuối kỳ		<u>5.223.323.362</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu kỳ		<u>129.011.096.823</u>
Số cuối kỳ		<u>22.182.071.105</u>

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 150 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Phúc Ninh, khu công nghiệp Quang Châu, khu công nghiệp Tân Phú Trung, khu công nghiệp Trảng Duệ, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	446.373.099.841	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 đầu tư dài hạn	17.2	(69.694.654.852)	(95.296.663.907)
TỔNG CỘNG		<u>1.518.171.144.989</u>	<u>1.715.016.464.634</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn thực góp/vốn điều lệ	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 Thủy điện SGI – Lào	(*)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	153.336.285.319	15.896.923	153.336.285.320
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(ii)	27,44%	8.233.083	82.489.614.258	8.233.083	82.500.688.613
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(**)	-	-	-	2.000.000	18.799.028.203
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(***)				1.000.000	9.634.315.008
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(****)				200.000	1.493.391.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(iii)	28,14%	9.849.000	210.547.200.265		
TỔNG CỘNG				<u>446.373.099.841</u>		<u>745.228.428.541</u>

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

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

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

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

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

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

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)

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

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

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

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

Trong kỳ, công ty nhận chuyển nhượng thêm 7.475.800 cổ phần và đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 công ty sở hữu 9.849.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế, tương ứng 28,14% vốn điều lệ công ty này. Công ty đã phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 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	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
			(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
			1.141.492.700.000		1.065.084.700.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	(1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	(3)	-	-	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(4)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(5)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế				2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(6)	-	-	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(7)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(8)	86,4	8.640.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(9)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(10)	-	-	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(12)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(13)	-	-	250.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(14)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	(15)	30.000	300.000.000		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	(16)	19.000.000	190.000.000.000		
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		-	(69.694.654.852)		(95.296.663.907)
TỔNG CỘNG			1.071.798.045.148		969.788.036.093

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 thứ hai ngày 08 tháng 02 năm 2012. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào công ty này số tiền 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 4,83% vốn điều lệ của công ty.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 08 tháng 02 năm 2012, tỷ lệ góp vốn của công ty là 19% tương ứng 1.900 tỷ đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp 483 tỷ đồng. Hiện nay, công ty không còn phải góp vốn theo cam kết nữa.

(2) Công ty Cổ phần khoáng sản Sài Gòn- Quy Nhơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty sở hữu 6.900.000 cổ phần công ty này, chiếm tỷ lệ 5,75% vốn điều lệ của công ty.

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

(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này số tiền 19 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 19,5% vốn điều lệ công ty.

(5) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008 của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2014 Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này.

(6) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn, khoản đầu tư này là phi lợi nhuận, do đó, Công ty đã ghi nhận chi phí cho toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

(7) Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 19 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 10,56% vốn điều lệ công ty.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước đã bị thu hồi giấy phép đầu tư. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với công ty này để xác định giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư nêu trên.

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

- (8) Thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF). Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp 8,64 tỷ đồng Việt Nam vào quỹ này, chiếm tỷ lệ 3% vốn điều lệ của quỹ.
- (9) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty sở hữu 950.000 cổ phần công ty này, tương ứng 19% vốn điều lệ của công ty.
- (10) Trong quý IV năm 2014 Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này.
- (11) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 10 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ của công ty.
- (12) Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 6,48% vốn điều lệ của công ty.
- (13) Trong quý IV năm 2014 Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này.
- (14) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 3,5 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 0,35% vốn điều lệ của công ty
- (15) Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000256 do sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 300 triệu đồng Việt Nam, chiếm 0,15% vốn điều lệ của công ty.
- (16) Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền 190 tỷ đồng Việt Nam, chiếm tỷ lệ 19% vốn điều lệ của công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn	126.589.597.388	126.589.597.388
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan khác</i>	112.330.830.000	113.664.148.452
<i>Vay ngắn hạn khác</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</i>	871.622.253.601	3.145.741.925.922
TỔNG CỘNG	998.211.850.989	3.304.410.886.400

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

<i>Hợp đồng</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</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 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		

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả thương mại	95.572.456.830	393.759.884.013
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	95.589.616.830	393.777.044.013

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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Khách hàng tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	262.793.747.200	254.625.475.600
Bên liên quan tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	-	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	143.063.327.183	109.313.680.129
Các khoản khác	3.001.365.109	1.696.427.033
TỔNG CỘNG	408.858.439.492	432.218.422.762

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế giá trị gia tăng	73.501.280.142	75.436.785.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.792.956.864	20.435.593.460
Thuế thu nhập cá nhân	331.850.238	462.386.577
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.859.526.717	3.772.486.478
TỔNG CỘNG	167.485.613.961	100.107.252.183

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	611.183.108.779	609.312.470.241
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	35.990.250.183	57.207.143.852
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	141.853.525.444	160.112.098.673
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	76.455.705.914	54.829.208.966
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	158.371.537.693	167.682.331.137
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	198.512.089.545	169.481.687.613
Chi phí lãi vay phải trả	782.405.749.577	609.715.998.915
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	235.894.743	314.496.324
Các chi phí phải trả khác	28.187.618.731	9.914.915.692
TỔNG CỘNG	1.422.012.371.830	1.229.257.881.172

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay không lãi		673.725.599.181
Tiền hợp tác đầu tư	55.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	25.935.378.567
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	32.531.764.650
Các khoản phải trả các bên liên quan		300.714.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	82.570.642.264	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	70.000.000.000	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	6.303.184.461	21.016.491.476
TỔNG CỘNG	240.309.205.292	1.053.923.233.874

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

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận đặt cọc dài hạn	44.570.305.020	130.585.224.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
	45.522.272.982	131.537.192.591

26. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngân hàng	26.1	554.781.596.475	729.789.823.342
Trong đó:			
Vay ngân hàng khác		554.781.596.475	586.364.148.155
Vay ngân hàng là bên liên quan			143.425.675.187
Vay dài hạn các bên liên quan		1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	26.2	2.470.000.000.000	3.000.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi		900.000.000.000	
TỔNG CỘNG		3.926.281.596.475	3.731.289.823.342
Trong đó:			
Vay dài hạn		3.054.659.342.874	553.468.534.330
Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan			32.079.363.090
Vay dài hạn đến hạn trả khác		871.622.253.601	3.145.741.925.922

26.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 VNĐ	Lãi suất %/năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	121.902.222.232	11,5%/năm
Ngân hàng TMCP Nam Việt	112.879.374.243	11,5%/năm
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	320.000.000.000	10%/năm
TỔNG CỘNG	554.781.596.475	

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09a-DN/HN

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

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo) 26.2 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 %/năm	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	5.500,000	100,000	550,000,000,000	10,50%	8 năm	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	2,000,000	100,000	200,000,000,000	12,50%	8 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4,000,000	100,000	400,000,000,000	12%	8 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4,500,000	100,000	450,000,000,000	9,5%	8 năm	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	3,000,000	100,000	300,000,000,000	12%	8 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	3,000,000	100,000	300,000,000,000	11,50%	8 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
001/2009/TPSCD01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Quốc dân	568,680	100,000	56,868,000,000	12,50%	10 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
002/2009/TPSCD01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Quốc dân	988,560	100,000	98,856,000,000	12,50%	10 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
003/2009/TPSCD01/HMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Quốc dân	1,142,760	100,000	114,276,000,000	12,50%	10 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
KBC-TPCB2014	Trái phiếu chuyển đổi	900	1,000,000,000	900,000,000,000	8%	3 năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG				3,370,000,000,000			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	771.509.232.454	3.977.981.376.277
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	72.499.051.900	72.499.051.900
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	844.008.284.354	4.050.480.428.177
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	844.008.284.354	4.050.480.428.177
- Tăng trong kỳ (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	326.200.627.847	326.200.627.847
- Tăng khác	-	-	-	-	230.792	230.792
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.170.209.142.993	5.376.681.286.816

(*) 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 cân trừ công nợ này làm tăng vốn cổ phần của Tập đoàn thêm 1.000 tỷ đồng Việt Nam và đã được hoàn thành trong sáu tháng đầu năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (đồng Việt Nam)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	389.760.189	3.897.601.890.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu phổ thông	389.760.189	3.897.601.890.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

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

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu kỳ	864.294.659.709	856.320.845.902
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	-	1.657.000.000
Tặng khác	29.737.309.960	-
(Lỗ)/lợi nhuận trong kỳ thuộc về cổ đông thiểu số	(13.572.133.710)	6.316.813.807
Số dư cuối kỳ	880.459.835.959	864.294.659.709

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.069.035.499.895	1.082.071.723.679
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	742.899.998.400	735.522.803.975
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 và dịch vụ khác	60.994.808.947	37.889.882.466
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(9.250.302.351)
Hàng bán trả lại	-	(9.250.302.351)
Doanh thu thuần	1.069.035.499.895	7.072.821.421.328

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	113.309.014.365	
Tiền lãi từ các khoản phải thu	39.354.174.114	16.561.569.946
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	18.773.296.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	89.885.648	18.813.067
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	
Doanh thu tài chính khác		
TỔNG CỘNG	<u>157.869.499.344</u>	<u>38.553.684.722</u>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<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 kỳ	(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 kỳ	(197.574.707)	(514.718.333)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>24.927.902.327</u>	<u>24.051.984.256</u>

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	358.145.849.863	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 cung cấp dịch vụ	32.085.358.513	26.921.951.563
TỔNG CỘNG	<u>481.366.683.977</u>	<u>577.261.858.138</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	248.522.715.322	310.697.062.935
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.717.036.274	360.698.030
Chi phí lãi phát sinh từ khoản tạm ứng mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	975.751.170	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	340.564.588	7.575.046
Lỗ do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	35.333.255.565	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(24.959.954.904)	63.115.699.639
Chi phí tài chính khác	42.196.255.411	4.538.897.186
TỔNG CỘNG	<u>306.125.623.426</u>	<u>378.719.932.836</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

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	808.808.706	19.866.438.385
Phạt vi phạm hợp đồng		7.654.833.479
Cho thuê nhà xưởng		4.361.028.000
Thanh lý tài sản cố định		1.800.000.000
Khác	808.808.706	6.050.576.906
Chi phí khác	1.586.308.537	6.242.770.187
Môi giới cho thuê đất		3.290.626.135
Thanh lý tài sản cố định		1.707.422.981
Chi phí khác	1.586.308.537	1.244.721.071
GIÁ TRỊ THUẦN	(777.499.831)	13.623.668.198

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty mẹ có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty mẹ có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Dục, 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 10% và được miễn giảm 50%.

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 15% và được miễn giảm 50%.

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.739.440.191	53.482.443.447
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(20.201.294.459)	(46.500.339.795)
TỔNG CỘNG	27.538.145.732	6.982.103.652

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	340.166.639.869	85.797.969.359
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt	-	625.448.465
Chi phí không được khấu trừ	3.761.903.511	7.659.804.0902
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị	812.495.000	343.833.335
Lỗ từ công ty liên kết	134.383.630	17.000.777.801
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	104.475.770.539	103.519.406.899
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	2.632.244.728	10.188.966.387
Chênh lệch giá vốn giữa đơn giá tiêu chuẩn và giá vốn thực tế		18.096.237.299
Điều chỉnh lợi thế thương mại		49.809.050
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	(1.196.541.480)	
Dự phòng cho công ty liên kết		(1.589.692.300)
Hoàn nhập dự phòng	(20.753.052.191)	
Điều chỉnh chi phí năm trước vào kỳ này	(10.414.609.143)	(30.152.678.315)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ trước	419.619.234.463	211.539.882.070
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>193.007.563.672</i>	<i>(57.504.656.650)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>299.249.517.579</i>	<i>315.648.185.598</i>
<i>Lỗ trước thuế của công ty con</i>	<i>(80.432.564.401)</i>	<i>(56.792.613.265)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước</i>	<i>2.632.244.728</i>	<i>10.188.966.387</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(208.983.045.041)	(13.216.498.430)
Lãi/(lỗ) chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	210.636.189.422	198.323.383.640
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	47.739.440.191	53.482.443.447
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	20.435.593.460	572.446.075
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(10.350.865.367)	(10.637.334.406)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	(161.325.896)	(31.624.444.181)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) kỳ trước	1.495.618.701	(697.933.666)
Cần trừ tiền nộp thừa với tiền phạt		99.645.086
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ		88.769.855
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.983.036.676)	(1.198.864.115)
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối kỳ	56.175.424.412	10.084.728.095
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả</i>	<i>64.792.956.864</i>	<i>20.435.593.460</i>
<i>Thuế TNDN trả trước</i>	<i>(8.617.532.452)</i>	<i>(10.350.865.365)</i>

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	262.874.353.424	270.742.051.201	(7.867.697.777)	(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	9.239.307.669	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	111.195.050.999	113.467.594.408	(2.165.845.421)	13.586.425.922
	383.308.712.092	403.616.704.539		
Thu nhập thuế hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(20.201.294.459)	(46.500.339.795)

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 với Tập đoàn:

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào 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.

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳbao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	38.297.901.111
	Hoàn ứng	33.688.647.105
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Mua hàng	860.083.091
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay	134.826.996
	Thanh toán lãi vay	213.428.577

Chi tiết khoản phải thu/phải trả 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>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn- Chi nhánh Bắc Ninh	Khác	31.492.687.097
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		<u>32.342.687.097</u>
<i>Tạm ứng</i>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	4.609.826.088
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		<u>8.680.598.508</u>
<i>Vay ngắn hạn khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		<u>112.330.830.000</u>
<i>Phải trả người bán</i>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Mua hàng	17.160.000
		<u>17.160.000</u>
<i>Chi phí phải trả</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743
		<u>235.894.743</u>
<i>Vay dài hạn</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
		<u>1.500.000.000</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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	5.811.600.000	3.530.756.831
Thù lao Hội đồng Quản trị	812.495.000	693.076.669
	6.624.095.000	4.223.833.500

35. LÃI/(LỖ) TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lãi/(lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	326.200.627.847	72.499.051.900
Lãi/(lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	326.200.627.847	72.499.051.900
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	360.445.120	289.760.188
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	360.445.120	289.760.188
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	905	250
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	905	250

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

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

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Tập đoàn để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Tập đoàn phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Tập đoàn đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 đồng Việt Nam tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

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

Vào ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc thông báo giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m² cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, Tập đoàn hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 đồng Việt Nam theo đơn giá tiền thuê đất là 500 đồng Việt Nam/m² tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, Tập đoàn đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.

Bảo lãnh và bảo đảm

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

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

Công ty Tràng Cát đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Theo đó, Công ty Tràng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Tràng Cát để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

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

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

Các khoản bảo lãnh khác

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 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 giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 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 nghĩa vụ nợ dài hạn và nợ ngắn hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

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

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

37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (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. 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.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>		<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Các khoản vay và nợ	-	998.211.850.989	3.054.659.342.874	4.052.871.193.863	
Phải trả người bán	95.589.616.830	-	-	-	95.589.616.830
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	240.309.205.292	1.422.012.371.830	44.570.305.020	1.706.891.882.142	
	335.898.822.122	2.420.224.222.819	3.099.229.647.894	5.855.352.692.835	
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
Các khoản vay và nợ	-	3.304.410.886.400	553.468.534.330	3.857.879.420.730	
Phải trả người bán	393.777.044.013	-	-	-	393.777.044.013
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.053.946.254.421	1.229.257.881.171	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	

38. 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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	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	(8.254.892.467)	983.903.670.286	(18.295.483.873)
Phải thu khác	804.279.496.379	(11.095.000.000)	201.897.419.361	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.141.492.700.000	(69.694.654.852)	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	3.274.757.954.800	(94.037.592.688)	2.361.469.181.151	(119.022.240.949)
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			4.052.871.193.863	3.857.879.420.730
Phải trả người bán			95.589.616.830	393.777.044.013
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác			1.706.891.882.142	2.413.789.360.221
TỔNG CỘNG			5.855.352.692.835	6.665.445.824.964

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. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn,
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay được Tập đoàn đánh giá dựa trên các thông tin như các rủi ro cụ thể, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Tập đoàn ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, theo đánh giá của Tập đoàn, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý;
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá trị ghi sổ do không có thị trường có tính thanh khoản cho các công cụ tài chính này.

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

Ngày 23 tháng 12 năm 2014 Tập đoàn phát hành 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi và đến ngày 23 tháng 01 năm 2015 tất cả các trái chủ mua trái phiếu chuyển đổi đã thực hiện chuyển đổi thành cổ phiếu với giá chuyển đổi là 15.000 đồng/cổ phiếu.

40. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2014

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ quý IV năm 2014 là 161 tỷ đồng, giảm 20% so với quý IV năm 2013 (quý IV năm 2013 lợi nhuận hợp nhất sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ 201 tỷ đồng) chủ yếu do doanh thu năm 2014 được ghi nhận trong các quý, còn doanh thu năm 2013 tập trung nhiều vào quý 4.

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 02 năm 2015