



**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2014**

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1- 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	5- 43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2,436,430,787,936</b>	<b>2,238,785,815,934</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>81,177,184,342</b>	<b>59,010,513,275</b>
111	1. Tiền		81,177,184,342	20,857,625,775
112	2. Các khoản tương đương tiền			38,152,887,500
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>2,497,416,000</b>	<b>2,060,368,200</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7,490,461,369	7,490,461,369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4,993,045,369)	(5,430,093,169)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1,136,295,985,462</b>	<b>1,066,987,299,067</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	273,375,424,684	253,245,086,719
132	2. Trả trước cho người bán	7	371,178,178,085	441,814,026,844
135	3. Các khoản phải thu khác	8	509,273,314,760	388,924,906,737
139	4. Dự phòng các khoản phải thu	6.1, 8	(17,530,932,067)	(16,996,721,233)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1,186,461,402,643</b>	<b>1,085,977,832,606</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	1,186,461,402,643	1,085,977,832,606
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>29,998,799,489</b>	<b>24,749,802,786</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		16,624,939	15,424,142
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	6,267,075,116	6,475,129,370
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	23,715,099,434	18,259,249,274
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6,829,640,720,364</b>	<b>6,753,795,292,647</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2,355,306,738,696</b>	<b>2,208,812,270,563</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	461,757,137,391	281,833,824,327
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	1,893,549,601,305	1,926,978,446,236
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>327,226,658,169</b>	<b>330,482,804,407</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	90,718,285,167	92,049,748,988
222	Nguyên giá		152,562,286,115	140,847,783,462
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61,844,000,948)	(48,798,034,474)
227	2. Tài sản cố định vô hình		0	1,039,958
228	Nguyên giá		36,958,000	34,648,125
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36,958,000)	(33,608,167)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	236,508,373,002	238,432,015,461
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>104,606,992,537</b>
241	1. Nguyên giá		0	116,549,931,191
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		0	(11,942,938,654)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>4,127,682,342,591</b>	<b>4,093,431,641,293</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2,749,066,314,000	2,749,366,314,000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2	716,450,491,074	727,823,491,074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.3	1,141,492,700,000	1,065,084,700,000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17	(479,327,162,483)	(448,842,863,781)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>19,424,980,908</b>	<b>16,461,583,847</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	19,364,980,908	16,461,583,847
268	2. Tài sản dài hạn khác		60,000,000	
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9,266,071,508,300</b>	<b>8,992,581,108,581</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4,833,847,963,924</b>	<b>5,752,944,287,876</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2,439,743,598,190</b>	<b>5,590,206,382,818</b>
311	1. Vay ngắn hạn	19	953,619,704,004	3,261,955,350,713
312	2. Phải trả người bán	20	36,316,868,829	365,215,647,970
313	3. Người mua trả tiền trước	21	265,795,112,309	298,954,107,459
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	74,135,032,856	70,361,233,967
315	5. Phải trả người lao động		1,173,226,500	
316	6. Chi phí phải trả	23	782,807,402,107	706,215,650,443
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	321,572,872,252	883,181,012,933
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4,323,379,333	4,323,379,333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2,394,104,365,734</b>	<b>162,737,905,058</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	1,903,046,982	8,198,761,591
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	2,353,446,666,680	113,868,520,986
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	38,754,652,072	38,962,706,326
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		0	1,707,916,155
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4,432,223,544,376</b>	<b>3,239,636,820,705</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>4,432,223,544,376</b>	<b>3,239,636,820,705</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		3,957,111,670,000	2,957,111,670,000
412	2. Thặng dư vốn		611,072,430,000	611,072,430,000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364,466,650,000)	(364,466,650,000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2,223,693,823	2,223,693,823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226,282,400,553	33,695,676,882
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9,266,071,508,300</b>	<b>8,992,581,108,581</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	10,822	2,698

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 2 năm 2015

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
quý IV và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	28.1	323,482,268,426	351,746,258,409	487,608,490,050	398,231,466,243
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	0	0		4,989,551,415
<b>10</b>	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>28.1</b>	<b>323,482,268,426</b>	<b>351,746,258,409</b>	<b>487,608,490,050</b>	<b>393,241,914,828</b>
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	29	106,484,979,832	124,815,525,291	147,925,681,576	138,879,960,463
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>		<b>216,997,288,594</b>	<b>226,930,733,118</b>	<b>339,682,808,474</b>	<b>254,361,954,365</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	8,645,206,482	4,636,481,133	149,013,778,503	17,772,843,687
22	7. Chi phí tài chính	30	80,598,731,563	81,887,527,117	243,626,517,342	297,440,389,467
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>24,726,391,001</i>	<i>57,208,374,864</i>	<i>168,761,424,287</i>	<i>228,189,948,662</i>
24	8. Chi phí bán hàng		5,400,137,456	3,284,261,188	11,879,092,914	8,920,660,564
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		10,941,571,082	9,893,596,472	40,608,092,824	34,776,588,784
<b>30</b>	<b>10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25)</b>		<b>128,702,054,975</b>	<b>136,501,829,474</b>	<b>192,582,883,897</b>	<b>(69,002,840,763)</b>
31	11. Thu nhập khác	31	40,462,859	3,272,376,367	82,756,194	11,271,323,183
32	12. Chi phí khác	31	8,578,579	3,562,720,660	78,916,420	3,830,581,369
<b>40</b>	<b>13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)</b>	<b>31</b>	<b>31,884,280</b>	<b>(290,344,293)</b>	<b>3,839,774</b>	<b>7,440,741,814</b>
<b>50</b>	<b>14. Lãi/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)</b>		<b>128,733,939,255</b>	<b>136,211,485,181</b>	<b>192,586,723,671</b>	<b>(61,562,098,949)</b>
51	15. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	32.2	52,012,063	52,015,062	208,054,254	208,063,251
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	52,012,063	52,015,062	208,054,254	208,063,251
<b>60</b>	<b>17. Lãi/(lỗ) sau thuế TNDN (60=50-51+52)</b>		<b>128,733,939,255</b>	<b>136,211,485,181</b>	<b>192,586,723,671</b>	<b>(61,562,098,949)</b>

*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*  
Tổng Giám đốc

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

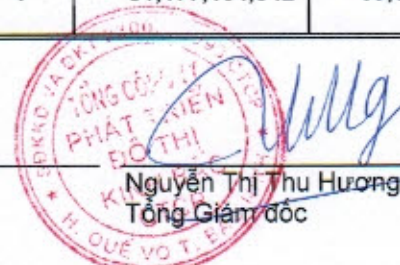
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013 (trình bày lại theo số đã kiểm toán)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lỗ trước thuế</b>		<b>192,586,723,671</b>	<b>(61,562,098,949)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		21,565,971,530	23,137,303,171
3	Các khoản dự phòng		50,581,461,736	58,419,486,015
4	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		3,588,622,690	(347,673,118)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(109,673,240,753)	(17,425,170,569)
6	Chi phí lãi vay		168,761,424,287	228,189,948,662
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>327,410,963,161</b>	<b>230,411,795,212</b>
9	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(172,399,587,447)	(173,648,163,512)
10	Tăng/ (giảm) hàng tồn kho		(104,106,451,662)	201,938,323,754
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		327,684,054,925	77,347,079,129
12	Giảm chi phí trả trước		(4,898,001,076)	11,014,707,312
13	Tiền lãi vay đã trả		(237,432,858,599)	(307,557,328,037)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(51,122,531)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	17,048,661,389
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5,519,360,832)	(16,833,293,573)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>130,738,758,470</b>	<b>39,670,659,143</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(21,023,103,480)	(20,699,974,348)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		13,636,364	
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(136,929,723,661)	(200,000,000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		93,200,000,000	1,500,000,000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(186,895,000,000)	(200,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		209,110,000,000	
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2,709,604,389	276,415,865
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(39,814,586,388)</b>	<b>(19,323,558,483)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1,101,769,000,000	122,518,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,170,526,501,015)	(139,086,662,645)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(68,757,501,015)</b>	<b>(16,568,662,645)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>22,166,671,067</b>	<b>3,778,438,015</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		59,010,513,275	55,232,075,260
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	81,177,184,342	59,010,513,275

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

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

#### BAN KIỂM SOÁT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 161 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 208).

**CƠ CẤU TỔ CHỨC**

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn quý 4 và năm 2014.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### **2.2 Cơ sở hoạt động liên tục**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Công ty 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 Công ty

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 Công ty đã hoàn tất việc cơ cấu nợ với các khoản nợ trái phiếu để kéo dài thời hạn trái phiếu thêm ba năm. Công ty 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 riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### **2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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.

**2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.5 Niên độ kế toán**

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

**2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ").

**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 Công ty, 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 RIÊNG (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 riêng 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 Công ty 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng 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 riêng 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 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 và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

#### 3.9 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm và các khoản cho vay ngắn hạn. Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn.

*Dự phòng cho các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 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 riêng giữa niên độ.

**3.10 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 được mô tả trong 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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

**3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 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 Công ty 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 kỳ 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 riêng giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty 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 năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ 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 Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 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 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.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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:

*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 Công ty 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 Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

**3.18 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 giữa niên độ.

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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 riêng giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 và 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, chi nhánh, 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.

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 kỳ 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 giữa niên độ.

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

Công ty 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
- ▶ Công ty 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty 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 Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc của Công ty giả định rằng Công ty 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.

**3.20 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 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp 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.

Các tài sản tài chính của Công ty 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 riêng, 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 nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, chi phí trích trước, 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 báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	7.005.317.305	400.829.192
Tiền gửi ngân hàng	74.171.867.037	20.456.796.583
Các khoản tương đương tiền	-	38.152.887.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.177.184.342</b>	<b>59.010.513.275</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

*Số đầu năm*

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng	273.375.424.684	64.688.089.088
Phải thu các bên liên quan	-	188.556.997.631
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>273.375.424.684</b>	<b>253.245.086.719</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.435.932.067)	(6.401.721.233)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.939.492.617</b>	<b>246.843.365.486</b>

**6.2 Phải thu khách hàng dài hạn**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>461.757.137.391</b>	<b>281.833.824.327</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	336.992.799.434	352.035.461.563
Tạm ứng cho Foster and Partners	25.961.600.000	29.521.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	50.550.600.626
Trả trước cho người bán khác	8.223.778.651	9.706.631.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>371.178.178.085</b>	<b>441.814.026.844</b>

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ các bên liên quan	258.850.000.000	292.296.969.472
Cho bên liên quan vay không lãi	136.929.723.661	
Cho vay không lãi	50.000.000.000	50.000.000.000
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 Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	20.634.919.099	3.769.265.265
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>509.273.314.760</b>	<b>388.924.906.737</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(11.095.000.000)	(10.595.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>498.178.314.760</b>	<b>378.329.906.737</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	763.875.971.070	725.657.230.954
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
Các dự án khác	13.147.207.278	13.115.387.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.186.461.402.643</b>	<b>1.085.977.832.606</b>

**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	6.267.075.116	6.475.129.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.267.075.116</b>	<b>6.475.129.370</b>

**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	10.863.971.030	5.408.120.870
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	8.680.598.508	3.970.772.420
<i>Tạm ứng cho các nhân viên khác</i>	2.183.372.522	1.437.348.450
Đặt cọc	12.851.128.404	12.851.128.404
<i>Ứng trước hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	12.851.128.404	12.851.128.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.715.099.434</b>	<b>18.259.249.274</b>

**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 các bên liên quan vay không lãi	1.833.478.446.236	1.926.678.446.236
Phải thu lãi trái phiếu	59.771.155.069	
Cho vay không lãi	300.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.893.549.601.305</b>	<b>1.926.978.446.236</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc(bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu kỳ	113.671.411.221	4.538.152.308	17.284.679.741	4.565.158.374	788.381.818	140.847.783.462
Mua mới trong kỳ	-	638.963.637	2.934.367.818	-	-	3.573.331.455
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	8.219.171.198	-	-	-	-	8.219.171.198
Thanh lý tài sản	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>121.890.582.419</b>	<b>5.177.115.945</b>	<b>20.141.047.559</b>	<b>4.565.158.374</b>	<b>788.381.818</b>	<b>152.562.286.115</b>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	448.196.364	4.121.273.236	6.278.748.467	213.381.818	11.061.599.885
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu kỳ	32.017.073.441	2.406.493.795	10.508.918.340	3.249.804.579	615.744.319	48.798.034.474
Tăng trong kỳ	10.324.849.757	568.962.431	1.787.958.353	370.320.932	71.875.000	13.123.966.474
Thanh lý tài sản	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>42.341.923.198</b>	<b>2.975.456.226</b>	<b>12.218.876.693</b>	<b>3.620.125.511</b>	<b>687.619.319</b>	<b>61.844.000.948</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ	81.654.337.780	2.131.658.513	6.775.761.401	1.315.353.795	172.637.499	92.049.748.988
Số dư cuối kỳ	79.548.659.221	2.201.659.719	7.922.170.866	945.032.863	100.762.499	90.718.285.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hiện hữu	4.892.811.683	3.901.256.073
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.994.980.500	4.910.178.569
Dự án khác	786.976.364	786.976.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.508.373.002</b>	<b>238.432.015.461</b>

**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>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư đầu kỳ		116.549.931.191
- Tăng trong kỳ		14.447.553.432
- Chuyển sang hàng tồn kho		(130.997.484.623)
Số dư cuối kỳ		0
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
Số dư đầu kỳ		11.942.938.654
- Tăng trong kỳ		8.438.655.223
- Chuyển sang hàng tồn kho		(20.381.593.877)
Số dư cuối kỳ		0
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số dư đầu kỳ		104.606.992.537
Số dư cuối kỳ		0

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 72,67 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	17.1	2.749.066.314.000	2.749.366.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	716.450.491.074	727.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	17.3	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(479.327.162.483)	(448.842.863.781)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.127.682.342.591</b>	<b>4.093.431.641.293</b>

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.1 Đầu tư vào các công ty con**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014			Ngày 31 tháng 12 năm 2013		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
<b>Các khoản đầu tư vào công ty con</b>			<b>2.749.066.314.000</b>			<b>2.749.366.314.000</b>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	90%	1.800.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,50%	1.309.000	119.000.000.000	59,50%	1.190.000	119.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An (*)				51%	30.000	300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			(74.375.092.120)			
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.674.691.221.880</b>			<b>2.749.366.314.000</b>

(\*) 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), chiếm 0,15% vốn điều lệ công ty này, do đó Công ty phân loại khoản đầu tư này sang đầu tư dài hạn khác.

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 132/2012/KBC/BB-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012, Công ty quyết định sử dụng 11.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

**17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn thực góp/vốn điều lệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
<b>Các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>				<b>716.450.491.074</b>		<b>727.823.491.074</b>
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(*)				19.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(ii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(**)	-	-	-	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(***)				1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(****)				200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế	(iii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000		
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(335.257.415.511)		(353.546.199.874)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>381.193.075.563</b>		<b>374.277.291.200</b>

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

(\*) Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Thủy điện SGI- Lào với số tiền 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, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty 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.

(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 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.

(iii) 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 khu công nghiệp, khu dân cư- đô thị, khu tái định cư, nhà ở công nhân, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35 KV; 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**17.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
		Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
			(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
			<b>1.141.492.700.000</b>		<b>1.065.084.700.000</b>
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.071.798.045.148</b>		<b>969.788.036.093</b>

(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 tại Công ty Cổ phần khoáng sản Sài Gòn- Quy Nhơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011. Đến thời điểm ngày 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.3 Đầu tư dài hạn khác** (tiếp theo)

- (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 31 tháng 12 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 phần 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.

- (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.

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)**

- (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. này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. 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.

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	18.997.419.829	16.123.367.016
Chi phí trả trước khác	367.561.079	338.216.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.364.980.908</b>	<b>16.461.583.847</b>

**19. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn các bên liên quan	112.330.830.000	438.965.424.791
Vay ngắn hạn khác	1.333.318.452	
Vay dài hạn đến hạn trả	839.955.555.552	2.822.989.925.922
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>953.619.704.004</b>	<b>3.261.955.350.713</b>

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

**19. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 như sau:

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>					
	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/ đảm bảo</i>
<b><i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i></b>					
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	82.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tín chấp
	Hợp đồng số 04.5/05-2011/HĐVV	30.000.000.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tín chấp
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.330.830.000</u></b>			

Công ty sử dụng các khoản vay trên để phục vụ cho các dự án phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, các dự án đầu tư khác và để bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

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

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	36.299.708.829	365.198.487.970
Phải trả bên liên quan	17.160.000	17.160.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.316.868.829</u></b>	<b><u>365.215.647.970</u></b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng tạm ứng mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	262.793.747.200	197.230.853.200
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		35.128.673.032
Các khoản khác	3.001.365.109	11.741.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>265.795.112.309</u></b>	<b><u>298.954.107.459</u></b>

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	73.501.280.142	69.390.974.336
Thuế thu nhập cá nhân	232.149.000	216.643.333
Các loại thuế khác	401.603.714	753.616.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.135.032.856</u></b>	<b><u>70.361.233.967</u></b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	177.843.775.627	217.319.242.525
<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
Chi phí lãi vay phải trả	586.695.264.743	483.449.661.560
Chi phí phải trả bên liên quan	235.894.743	314.496.324
Các chi phí phải trả khác	18.032.466.994	5.132.250.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>782.807.402.107</u></b>	<b><u>706.215.650.443</u></b>

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan	115.849.588.817	176.767.387.905
Tiền hợp tác đầu tư	55.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	77.570.642.264	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	70.000.000.000	
Vay không lãi bên liên quan	-	668.725.599.181
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long- Chi nhánh Bắc Ninh	-	32.531.764.650
Phải trả khác	2.652.641.171	5.156.261.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.572.872.252</b>	<b>883.181.012.933</b>

**25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc dài hạn	951.079.020	7.246.793.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.903.046.982</b>	<b>8.198.761.591</b>

**26. VAY DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	26.1	91.902.222.232	206.364.148.154
Vay ngân hàng là bên liên quan	26.1		28.994.298.754
Vay dài hạn từ bên liên quan	26.2	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	26.3	2.200.000.000.000	2.700.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi		900.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.193.402.222.232</b>	<b>2.936.858.446.908</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		2.353.446.666.680	113.868.520.986
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		839.955.555.552	2.822.989.925.922

**26.1 Vay ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số dư (VNĐ)</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Vietinbank – Chi nhánh Quế Võ	72.900.000.000	11,5%/năm
Vietinbank - Chi nhánh Hà Nội	19.002.222.232	11,5%/năm
	<b>91.902.222.232</b>	
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<b>88.455.555.552</b>	

**26.2 Vay dài hạn từ các bên liên quan**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Hợp đồng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	TTVV ngày 10 tháng 7 năm 2014	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2015	0%/năm	Tin chấp
		<b>1.500.000.000</b>			
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<b>1.500.000.000</b>			

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

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi

Chi tiết trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Trái phiếu</i>	<i>Loại trái phiếu</i>	<i>Số lượng trái phiếu</i>	<i>Mệnh giá VNĐ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
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 Quế 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
KBC-TPCĐ2014	Trái phiếu chuyển đổi	900	1.000.000.000	900.000.000.000	8%	3 năm	Không có tài sản đảm bảo
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>3.100.000.000.000</b>			
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>				<i>750.000.000.000</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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*

	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	95.257.775.831	3.301.198.919.654
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(61.562.098.949)	(61.562.098.949)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>611.072.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>33.695.676.882</u>	<u>3.239.636.820.705</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	33.695.676.882	3.239.636.820.705
- Tăng trong kỳ (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	192.586.723.671	192.586.723.671
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>3.957.111.670.000</u>	<u>611.072.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>226.282.400.553</u>	<u>4.432.223.544.376</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (đồng Việt Nam)</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>395.711.167</b>	<b>3.957.111.670.000</b>	<b>295.711.167</b>	<b>2.957.111.670.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>395.711.167</b>	<b>3.957.111.670.000</b>	<b>295.711.167</b>	<b>2.957.111.670.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>59.509.780.000</b>	<b>5.950.979</b>	<b>59.509.790.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>389.760.189</b>	<b>3.897.601.890.000</b>	<b>289.760.188</b>	<b>2.897.601.880.000</b>
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. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>487.608.490.050</b>	<b>398.231.466.243</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>189.551.793.479</i>	<i>143.365.151.017</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>229.531.415.000</i>	<i>201.019.023.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>26.634.865.743</i>	<i>28.083.159.675</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và dịch vụ khác</i>	<i>41.890.415.828</i>	<i>25.764.132.551</i>
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại		(4.989.551.415)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>487.608.490.050</b>	<b>393.241.914.828</b>



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

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	106.950.000.000	
Tiền lãi từ các khoản phải thu	39.354.174.114	16.561.569.946
Lãi tiền gửi	1.570.009.575	863.600.623
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.139.594.814	
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	347.673.118
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.013.778.503</b>	<b>17.772.843.687</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.634.865.743	28.083.159.675
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(8.241.080.516)	(10.386.550.741)
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)
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>18.196.210.520</b>	<b>17.181.890.601</b>

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	40.491.833.667	27.196.712.641
Giá vốn bán nhà xưởng	81.063.911.451	85.558.885.555
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	8.241.080.516	10.386.550.741
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	18.128.855.942	15.737.811.526
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.925.681.576</b>	<b>138.879.960.463</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
Chi phí lãi vay	168.761.424.287	228.189.948.662
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	50.047.250.902	64.705.391.939
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.588.622.690	
Chi phí lãi phát sinh từ khoản tạm ứng mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	975.751.170	4.428.540.000
Phí lưu ký chứng khoán	111.335.841	110.357.186
Khác	20.013.718.868	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	128.413.584	6.151.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.626.517.342</b>	<b>297.440.389.467</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>82.756.194</b>	<b>11.271.323.183</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	-	7.654.833.479
Khác	82.756.194	3.616.489.704
<b>Chi phí khác</b>	<b>78.916.420</b>	<b>3.830.581.369</b>
Chi phí môi giới bán đất		3.290.626.944
Chi phí khác	78.916.420	539.954.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.839.774</b>	<b>7.440.741.814</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty 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 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 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 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 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Thuế TNDN hiện hành**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	208.054.254	208.063.251
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(208.054.254)	(208.063.251)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

**32.2 Chi phí thuế TNDN trong kỳ**

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm 2014</i>	<i>Năm 2013</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>192.586.723.671</b>	<b>(61.562.098.949)</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>		
<i>Điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	440.840.000	4.057.441.489
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	4.161.204.996	4.161.204.996
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>197.188.768.667</b>	<b>(53.343.452.464)</b>
<i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của kỳ hiện hành</i>	<i>193.027.563.671</i>	<i>(57.504.657.460)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước</i>	<i>4.161.204.996</i>	<i>4.161.204.996</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(193.027.563.671)</i>	<i>-</i>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế sau khi căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>4.161.204.996</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>208.054.254</b>	<b>208.063.251</b>
Thuế TNDN (trả trước)/phải nộp đầu kỳ	(6.475.129.370)	(6.632.070.090)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(51.122.531)
<b>Thuế TNDN trả trước cuối kỳ</b>	<b>(6.267.075.116)</b>	<b>(6.475.129.370)</b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty 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 kỳ và kỳ trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		-		-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	38.754.652.072	38.962.706.326		-
	<b>38.754.652.072</b>	<b>38.962.706.326</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			208.054.254	208.063.251
			<b>208.054.254</b>	<b>208.063.251</b>

(\*) 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, Công ty 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 Công ty áp dụng trong các năm trước, là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo cơ sở đó, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

*Lỗ chuyển sang từ năm trước*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị và chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014</i>
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	(179.805.290.834)	-	36.454.869.080
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	-	-	57.504.657.460
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>286.546.250.211</b>	<b>(192.586.723.671)</b>	<b>-</b>	<b>93.959.526.540</b>

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

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

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

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

**33. 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 công ty:

<i>STT</i>	<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cổ đông sáng lập
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
9	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
10	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
11	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty 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, Công ty 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 Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi trái phiếu KBCbond005 phải thu	56.967.465.754
	Cần trừ lãi trái phiếu với nợ vay	56.967.465.754
	Công ty trả nợ vay bằng tiền	960.000.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Công ty nhận tiền vay	201.769.000.000
	Công ty trả nợ vay	527.070.276.399
	Công ty cho vay ngắn hạn	136.929.723.661
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty nhận trả tiền vay	93.200.000.000
	Công ty phải thu lãi trái phiếu	59.771.155.069
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	38.297.901.111
	Hoàn ứng	33.688.647.105

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

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

Vào Số cuối năm, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

**Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cho vay không lãi	136.929.723.661
		<b>136.929.723.661</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Gốc trái phiếu	258.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		<b>258.850.000.000</b>
<b>Tạm ứng</b>		
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	4.609.826.088
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		<b>8.680.598.508</b>

**Phải thu dài hạn khác**

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Cho vay Lãi trái phiếu	1.833.478.446.236 59.771.155.069
		<b>1.893.249.601.305</b>

**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	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		<b>112.330.830.000</b>

**Phải trả người bán**

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn - Chi nhánh Bắc Ninh	Mua hàng	17.160.000
		<b>17.160.000</b>

**Chi phí phải trả**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743
		<b>235.894.743</b>

**Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	115.849.588.817
		<b>115.849.588.817</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
		<b>1.500.000.000</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng Ban Giám đốc	3.667.829.000	3.177.090.358
	<b>3.667.829.000</b>	<b>3.177.090.358</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

#### 34. 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 40.484m<sup>2</sup>, 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.

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

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.

##### **Bảo lãnh**

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

- ▶ Công ty 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 Thương mại Cổ phần Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Công ty đã sử dụng 4.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn này;
- ▶ Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – một cổ đông của Công ty- với số tiền tối đa là 220 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Công ty đã sử dụng 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh nhận ủy thác đầu tư.

##### **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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**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")*

Công ty 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.

**35. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán 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 Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty 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 Công ty. Công ty 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 Công ty 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, các khoản 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 Công ty 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 khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;

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

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

**Rủi ro thị trường** (tiếp theo)

- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2014.

**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 Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lỗ trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng tăng/ (giảm) lợi nhuận trước thuế
<b>Năm 2014</b>		
VNĐ	+100	314.368.945
VNĐ	-100	(314.368.945)
<b>Năm 2013</b>		
VNĐ	+138	1.755.616.456
VNĐ	-138	(1.755.616.456)

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

**Rủi ro ngoại tệ**

Công ty 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 Công ty. Công ty 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 Công ty là không đáng kể.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty 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. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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

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

***Rủi ro thị trường***

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty 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. Công ty 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. Công ty 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***

Công ty 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***

Công ty 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 của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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. Công ty 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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty 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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

*Rủi ro thanh khoản* (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>				
Các khoản vay, nợ và trái phiếu doanh nghiệp	-	953.619.704.004	2.353.446.666.680	3.307.066.370.684
Phải trả người bán	36.316.868.829	-	-	36.316.868.829
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	321.572.872.252	782.807.402.107	951.079.020	1.105.331.353.379
	<b>357.889.741.081</b>	<b>1.736.427.106.111</b>	<b>2.354.397.745.700</b>	<b>4.448.714.592.892</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>				
Các khoản vay, nợ và trái phiếu doanh nghiệp	-	3.261.955.350.713	113.868.520.986	3.375.823.871.699
Phải trả người bán	365.215.647.970	-	-	365.215.647.970
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	883.248.336.835	706.215.650.443	7.246.793.629	1.596.710.780.907
	<b>1.248.463.984.805</b>	<b>3.968.171.001.156</b>	<b>121.115.314.615</b>	<b>5.337.750.300.576</b>

36. 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 riêng giữa niên độ của Công ty.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<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>
<b>Tài sản tài chính</b>				
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	753.132.562.075	(6.435.932.067)	535.078.911.046	(6.401.721.233)
Phải thu khác	2.402.822.916.065	(11.095.000.000)	2.315.903.352.973	(10.595.000.000)
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	81.177.184.342	-	59.010.513.275	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.368.115.823.851</b>	<b>(92.218.632.288)</b>	<b>3.982.567.938.663</b>	<b>(117.723.478.309)</b>

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	3.307.066.370.684	3.375.823.871.699
Phải trả người bán	36.316.868.829	365.215.647.970
Chi phí phải trả và phải trả khác	1.105.331.353.379	1.596.710.780.907
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.448.714.592.892</b>	<b>5.337.750.300.576</b>

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

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

Công ty 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 Công ty 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, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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.

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

Ngày 23 tháng 12 năm 2014 Công ty 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.



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

