

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("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 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Lê	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Henri	Phó chủ tịch	
Ông Trâm Bê	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	
Bà Phạm Thị Cẩm Nhung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Đỗ Văn Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thụy Nhân.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60933602/16997008

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Thị Tuyết Viên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1575-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.463.589.480.470	2.638.892.728.318
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	87.389.499.218	175.032.952.714
111	1. Tiền		1.021.480.019	10.859.572.079
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.368.019.199	164.173.380.635
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	58.600.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	58.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		248.009.574.272	250.940.661.216
131	1. Phải thu khách hàng	6	216.403.868.291	220.546.988.567
132	2. Trả trước cho người bán		8.453.642.485	8.657.744.439
135	3. Các khoản phải thu khác	7	32.505.230.466	34.384.330.100
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(9.353.166.970)	(12.648.401.890)
140	IV. Hàng tồn kho		2.119.941.989.026	2.147.175.124.500
141	1. Hàng tồn kho	8	2.119.941.989.026	2.147.175.124.500
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.248.417.954	7.143.989.888
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.093.807.411	4.600.993.965
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.2	2.242.518.682	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		912.091.861	2.542.995.923
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		773.466.735.637	800.751.084.691
220	I. Tài sản cố định		466.974.124.806	523.531.086.723
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	27.324.733.093	31.429.671.504
222	Nguyên giá		76.079.411.750	75.816.761.698
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.754.678.657)	(44.387.090.194)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	80.527.133	92.193.545
228	Nguyên giá		1.645.748.781	1.560.403.786
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.565.221.648)	(1.468.210.241)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	439.568.864.580	492.009.221.674
240	II. Bất động sản đầu tư	12	94.400.871.519	97.313.281.763
241	1. Nguyên giá		150.001.804.114	149.900.363.205
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(55.600.932.595)	(52.587.081.442)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		207.259.780.460	178.952.655.940
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	205.139.650.460	176.919.735.940
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	3.135.455.455	4.025.535.894
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(1.015.325.455)	(1.992.615.894)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.025.624.898	954.060.265
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		628.229.469	823.790.981
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	364.469.667	97.343.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		32.925.762	32.925.762
269	V. Lợi thế thương mại	14	3.806.333.954	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.237.056.216.107	3.439.643.813.009

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

VNĐ

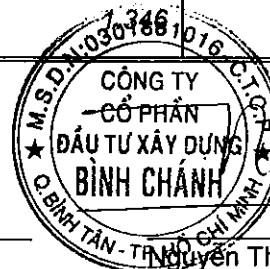
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	240.808.749.046	349.899.428.806
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(46.156.110)	(153.878.240)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	240.762.592.936	349.745.550.566
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(125.665.241.530)	(224.081.815.900)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		115.097.351.406	125.663.734.666
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	6.569.195.904	18.900.565.977
22	7. Chi phí tài chính	25	(8.475.287.588)	(33.638.579.889)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.122.431.812)	(32.609.928.082)
24	8. Chi phí bán hàng		(4.873.903.437)	(11.914.842.236)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(48.820.585.587)	(42.358.320.526)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		59.496.770.698	56.652.557.992
31	11. Thu nhập khác	26	2.107.123.124	1.710.487.705
32	12. Chi phí khác	26	(232.016.947)	(104.036.312)
40	13. Lợi nhuận khác		1.875.106.177	1.606.451.393
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết		35.822.914.520	38.262.611.956
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		97.194.791.395	96.521.621.341
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(7.640.328)	(1.717.467.154)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	267.126.145	24.756.545
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		97.454.277.212	94.828.910.732
61	Phân bổ:			
61	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		213.473.878	(842.339.649)
62	18.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		97.240.803.334	95.671.250.381
70	19. Lãi trên cổ phiếu	22.4		
	- Lãi cơ bản		1.346	1.324
	- Lãi suy giảm		1.346	1.324



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng





Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		97.194.791.395	96.521.621.341
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 12	7.530.776.023	8.515.770.896
03	Các khoản dự phòng		(4.272.525.359)	56.043.706
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		1.187.563.650	1.053.131.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.502.029.985)	(57.168.096.167)
06	Chi phí lãi vay	25	7.122.431.812	32.609.928.082
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		67.261.007.536	81.588.399.665
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		62.323.857.974	(47.209.241.749)
10	Giảm hàng tồn kho		62.744.330.861	118.107.965.817
11	Giảm các khoản phải trả		(128.305.486.513)	(116.003.244.956)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		195.561.512	(661.612.352)
13	Tiền lãi vay đã trả		(56.625.558.367)	(57.034.446.377)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(1.995.153.470)	(61.188.732.915)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.588.710.309)	(6.944.489.949)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh		(2.990.150.776)	(89.345.402.816)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.650.553.059)	(367.650.577)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	23.500.000
23	Thu (chi) gửi định kỳ ngân hàng		58.600.000.000	(58.600.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia		15.559.885.218	27.752.949.569
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		52.509.332.159	(31.191.201.008)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		353.136.563.895	60.029.144.862
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(425.792.467.674)	(32.562.288.732)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(64.506.731.100)	(69.625.225.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(137.162.634.879)	(42.158.369.670)

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

VND

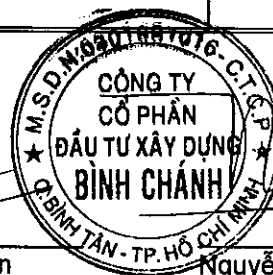
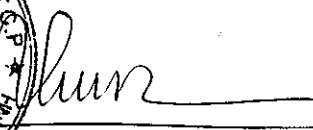
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(87.643.453.496)	(162.694.973.494)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		175.032.952.714	337.727.926.208
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	87.389.499.218	175.032.952.714



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("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 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng, môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 189 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 164).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 ("CMKTVN") 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 năm

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

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

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm 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 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	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

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

3.7 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.12 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính

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

3.13 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các thay đổi trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- ▶ **Quỹ dự phòng tài chính**
Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- ▶ **Quỹ đầu tư phát triển**
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- ▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- ▶ **Quỹ khác thuộc vốn của chủ sở hữu**
Quỹ này được trích lập để sử dụng trong tương lai khi Công ty cần tăng vốn cổ phần.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm 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.

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm 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 các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

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

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 31% quyền sở hữu của BCI và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại BCI từ 69% lên 100%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Giao dịch này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 3.806.333.954 VNĐ (*Thuyết minh số 14*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	55.583.554	54.102.091
Tiền gửi ngân hàng	965.896.465	10.805.469.988
Các khoản tương đương tiền	86.368.019.199	164.173.380.635
TỔNG CỘNG	87.389.499.218	175.032.952.714

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4%/ năm đến 5,3%/ năm.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	4.792.000.000	-
Bên thứ ba	211.611.868.291	220.546.988.567
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(1.567.166.970)</u>	<u>(3.765.554.890)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>214.836.701.321</u>	<u>216.781.433.677</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng để thực hiện các dự án	13.816.709.582	13.673.313.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	8.823.804.698	9.433.778.540
Lãi chậm thanh toán phải thu	8.794.268.760	8.794.268.760
Lãi tiền gửi	653.159.904	2.030.586.186
Khác	<u>417.287.522</u>	<u>452.383.109</u>
TỔNG CỘNG	<u>32.505.230.466</u>	<u>34.384.330.100</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(7.786.000.000)</u>	<u>(8.882.847.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>24.719.230.466</u>	<u>25.501.483.100</u>

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"), Nhóm Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.106.846.787.516	2.131.444.268.652
Hàng hóa bất động sản	12.715.218.796	15.426.690.796
Nguyên vật liệu	<u>379.982.714</u>	<u>304.165.052</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.119.941.989.026</u>	<u>2.147.175.124.500</u>

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang trong quá trình thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.220.961.187	37.852.472.674	11.467.019.178	2.276.308.659	75.816.761.698
Mua mới	-	106.614.000	-	-	106.614.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	208.361.052	-	-	-	208.361.052
Phân loại lại	-	-	-	(52.325.000)	(52.325.000)
Số cuối năm	<u>24.429.322.239</u>	<u>37.959.086.674</u>	<u>11.467.019.178</u>	<u>2.223.983.659</u>	<u>76.079.411.750</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	15.575.635.799	4.351.765.953	3.085.866.422	2.223.983.659	25.237.251.833
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(7.465.276.313)	(26.218.994.197)	(8.516.575.443)	(2.186.244.241)	(44.387.090.194)
Khấu hao trong năm	(1.147.811.953)	(2.058.778.420)	(1.123.258.672)	(90.064.418)	(4.419.913.463)
Phân loại lại	-	-	-	52.325.000	52.325.000
Số cuối năm	<u>(8.613.088.266)</u>	<u>(28.277.772.617)</u>	<u>(9.639.834.115)</u>	<u>(2.223.983.659)</u>	<u>(48.754.678.657)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>16.755.684.874</u>	<u>11.633.478.477</u>	<u>2.950.443.735</u>	<u>90.064.418</u>	<u>31.429.671.504</u>
Số cuối năm	<u>15.816.233.973</u>	<u>9.681.314.057</u>	<u>1.827.185.063</u>	<u>-</u>	<u>27.324.733.093</u>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	85.344.995	85.344.995
Số cuối năm	<u>331.744.151</u>	<u>1.314.004.630</u>	<u>1.645.748.781</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(331.744.151)	(1.136.466.090)	(1.468.210.241)
Khấu trừ trong năm	-	(97.011.407)	(97.011.407)
Số cuối năm	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.233.477.497)</u>	<u>(1.565.221.648)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	92.193.545	92.193.545
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>80.527.133</u>	<u>80.527.133</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	210.738.596.773	210.638.080.203
Dự án 510 Kinh Dương Vương	200.580.735.081	252.917.103.994
Dự án 175 An Lạc	27.967.140.000	27.967.140.000
Khác	282.392.726	486.897.477
TỔNG CỘNG	<u>439.568.864.580</u>	<u>492.009.221.674</u>

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	7.146.210.413	142.754.152.792	149.900.363.205
Tăng trong năm	-	101.440.909	101.440.909
Số cuối năm	<u>7.146.210.413</u>	<u>142.855.593.701</u>	<u>150.001.804.114</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(5.631.975.208)	(46.955.106.234)	(52.587.081.442)
Khấu hao trong năm	(126.186.268)	(2.887.664.885)	(3.013.851.153)
Số cuối năm	<u>(5.758.161.476)</u>	<u>(49.842.771.119)</u>	<u>(55.600.932.595)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.514.235.205</u>	<u>95.799.046.558</u>	<u>97.313.281.763</u>
Số cuối năm	<u>1.388.048.937</u>	<u>93.012.822.582</u>	<u>94.400.871.519</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Tỷ lệ sở VNĐ hữu (%)</i>		<i>Tỷ lệ sở VNĐ hữu (%)</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761.310	50	4.862.761.310	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	180.217.290.593	20	152.035.616.663	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB")	<u>20.059.598.557</u>	20	<u>20.021.357.967</u>	20
TỔNG CỘNG	<u>205.139.650.460</u>		<u>176.919.735.940</u>	

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

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

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	VND			
	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm và số cuối năm	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	81.257.440.060
Phân lỹ kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	862.761.310	94.838.488.975	(38.954.405)	95.662.295.880
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	35.784.673.930	38.240.590	35.822.914.520
Cổ tức được chia trong năm	-	(7.603.000.000)	-	(7.603.000.000)
Số cuối năm	862.761.310	123.020.162.905	(713.815)	123.882.210.400
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	4.862.761.310	152.035.616.663	20.021.357.967	176.919.735.940
Số cuối năm	4.862.761.310	180.217.290.593	20.059.598.557	205.139.650.460

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại 115, Đường Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

13.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		<u>1.700.000.000</u>		<u>2.590.080.439</u>
TỔNG CỘNG		3.135.455.455		4.025.535.894
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		<u>(1.015.325.455)</u>		<u>(1.992.615.894)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN		<u>2.120.130.000</u>		<u>2.032.920.000</u>

14. LỢI THẾ THƯƠNG MAI

VNĐ

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	<u>3.806.333.954</u>
Số cuối năm	<u>3.806.333.954</u>

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu năm	-
Khấu trừ trong năm	-
Số cuối năm	-

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>3.806.333.954</u>

15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 35.472.195.387 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.563.973.062 VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	17.765.312.858	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	<u>89.243.800.000</u>	<u>332.215.172.037</u>
TỔNG CỘNG	<u>107.009.112.858</u>	<u>332.215.172.037</u>

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích		Hình thức đảm bảo
			vay	Lãi suất	
VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 014/2014/HDTD/ CMB-HCM ngày 17 tháng 1 năm 2014	<u>17.765.312.858</u>	Từ ngày 23 tháng 3 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tín chấp

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.537.517.615	3.698.484.790
Thuế thu nhập cá nhân	596.818.876	468.517.230
Thuế tài nguyên	65.936.806	50.037.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	354.968.302
TỔNG CỘNG	<u>2.200.273.297</u>	<u>4.572.008.250</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	107.653.717.390	118.014.187.267
Chi phí lãi vay	2.728.423.359	16.710.091.495
Khác	<u>129.233.761</u>	<u>189.272.727</u>
TỔNG CỘNG	<u>110.511.374.510</u>	<u>134.913.551.489</u>

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

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	73.525.644.600	65.765.375.700
Phải trả khác	61.382.355.292	36.634.610.826
TỔNG CỘNG	<u>219.477.677.391</u>	<u>186.969.664.025</u>

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	333.899.719.050	122.600.935.687
Vay đối tượng khác (ii)	4.331.915.000	6.051.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	87.523.800.000	86.336.236.350
Trái phiếu phát hành	-	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>425.755.434.050</u>	<u>514.989.087.037</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	89.243.800.000	332.215.172.037
Vay và nợ dài hạn	336.511.634.050	182.773.915.000

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

20. **VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 89.14.701.479633 TDTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	131.932.448.535	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza	Lãi suất tiết kiệm+ 3,5%/ năm	7.648,6 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza
Hợp đồng vay số 90.14.701.479633 TDTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	150.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo	Lãi suất tiết kiệm+ 3,5%/ năm	17.244 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB và 1.148 m ² quyền sử dụng đất số 00230/2aQSDĐ/2580/UB tại số 158A, Đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng Giao Dịch Bình Tân					
Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	51.967.270.515	Ngày 5 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 9 năm 2019	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm + 3,2%/năm	20.996 m ² quyền sử dụng đất tại Phường Phong Phú, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
TỔNG CỘNG	333.899.719.050				

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

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản vay đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 17/2010/HĐTD-QĐT-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010	4.331.915.000	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2015 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	10,8%/năm	4.086,1 m ² quyền sử dụng đất số BB971671 Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Chung cư BCCI
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000				
TỔNG CỘNG	4.331.915.000				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000				
Vay dài hạn	2.611.915.000				

(iii) Đây là khoản nhận nợ tiền thuê đất phải trả cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh để góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc theo Hợp đồng thuê đất số 6063/HD-GTD ngày 30 tháng 10 năm 1998 với Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 4.095.000 đô la Mỹ. Khoản nợ này không chịu lãi suất, đã đến hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2010 và vẫn chưa được thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	383.068.735.882	443.152.815.148
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	212.197.345.295	218.042.071.031
TỔNG CỘNG	595.266.081.177	661.194.886.179

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	241.575.719.629	1.796.903.461.453
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	95.671.250.381	95.671.250.381
Trích lập các quỹ	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(130.080.600.000)	(130.080.600.000)
Số cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>142.313.571.835</u>	<u>79.468.705.155</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>185.941.919.896</u>	<u>1.753.476.254.886</u>
Năm nay							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	185.941.919.896	1.753.476.254.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	97.240.803.334	97.240.803.334
Trích lập các quỹ	-	-	4.783.562.519	4.783.562.519	-	(9.567.125.038)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.562.357.530)	(7.562.357.530)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(72.267.000.000)	(72.267.000.000)
Số cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>147.097.134.354</u>	<u>84.252.267.674</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>193.786.240.662</u>	<u>1.770.887.700.690</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>722.670.000.000</u>
Cổ tức công bố	(72.267.000.000)	(130.080.600.000)
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(64.506.731.100)	(69.625.225.800)

22.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu được phép phát hành	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000

22.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	97.240.803.334	95.671.250.381
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	72.267.000	72.267.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1.346	1.324
- Lãi suy giảm	1.346	1.324

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	240.808.749.046	349.899.428.806
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	156.752.195.418	276.731.561.225
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	64.143.086.151	54.488.234.739
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	11.702.453.997	11.576.616.950
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	8.211.013.480	7.103.015.892
Các khoản giảm trừ doanh thu	(46.156.110)	(153.878.240)
Giảm giá dịch vụ cung cấp	(46.156.110)	(153.878.240)
DOANH THU THUẦN	240.762.592.936	349.745.550.566
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	156.752.195.418	276.731.561.225
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	64.096.930.041	54.334.356.499
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	11.702.453.997	11.576.616.950
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	8.211.013.480	7.103.015.892

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	6.564.880.054	18.891.934.277
Cổ tức nhận được	4.315.850	8.631.700
TỔNG CỘNG	6.569.195.904	18.900.565.977

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	87.913.978.449	191.264.855.805
Giá vốn dịch vụ cung cấp	33.824.674.188	29.484.314.325
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất	3.295.395.167	2.814.522.379
Giá vốn cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	631.193.726	518.123.391
TỔNG CỘNG	125.665.241.530	224.081.815.900

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	7.122.431.812	32.609.928.082
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.187.563.650	1.053.131.807
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	890.080.439	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(977.290.439)	(24.480.000)
Khác	252.502.126	-
TỔNG CỘNG	<u>8.475.287.588</u>	<u>33.638.579.889</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.107.123.124	1.710.487.705
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	659.848.450	540.997.961
Khác	1.447.274.674	1.169.489.744
Chi phí khác	(232.016.947)	(104.036.312)
Khác	(232.016.947)	(104.036.312)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.875.106.177</u>	<u>1.606.451.393</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% (2013: 25%) lợi nhuận chịu thuế.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.640.328	1.717.467.154
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(267.126.145)	(24.756.545)
TỔNG CỘNG	<u>(259.485.817)</u>	<u>1.692.710.609</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính:

	Năm nay			VNĐ
				Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Lợi nhuận trước thuế	39.900.903.402	57.293.887.993	97.194.791.395	96.521.621.341
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:				
Chi phí không được khấu trừ	1.053.801.121	-	1.053.801.121	1.275.382.303
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(4.315.850)	(4.315.850)	(8.631.700)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	1.060.130.977	1.060.130.977	448.699.982
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(418.511.292)	-	(418.511.292)	(296.577.333)
Lỗ của các công ty con	-	-	-	2.769.942.941
Lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	(35.822.914.520)	(35.822.914.520)	(38.262.611.956)
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	-	(3.352.747.958)	(3.352.747.958)	(1.911.260.630)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	572.590.065	572.590.065	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	40.536.193.231	19.746.630.707	60.282.823.938	60.536.564.948
Lỗ năm trước chuyển sang	(40.536.193.231)	(19.708.429.067)	(60.244.622.298)	(53.610.587.137)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	-	38.201.640	38.201.640	6.925.977.811
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành			7.640.328	1.717.467.154
Thuế TNDN phải trả đầu năm			354.968.302	60.929.347.057
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản			(609.973.842)	(1.103.112.994)
Thuế TNDN đã trả trong năm			(1.995.153.470)	(61.188.732.915)
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả cuối năm			(2.242.518.682)	354.968.302

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	263.940.215	356.012.699	(92.072.484)	(122.691.520)
Lợi nhuận chưa thực hiện	125.969.814	-	125.969.814	-
Lãi tiền gửi dự thu	(25.440.362)	(258.669.177)	233.228.815	147.448.065
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	364.469.667	97.343.522		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			267.126.145	24.756.545

27.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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 kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 37.089.466.834 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 97.885.992.716 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<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 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	VNĐ
					<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
2009	2014	1.253.889.370	(701.985.786)	(551.903.584)	-
2010	2015	3.117.583.319	-	-	3.117.583.319
2011	2016	2.310.162.429	-	-	2.310.162.429
2012	2017	142.595.923.454	(113.153.223.649)	-	29.442.699.805
2013	2018	2.219.021.281	-	-	2.219.021.281
TỔNG CỘNG		151.496.579.853	(113.855.209.435)	(551.903.584)	37.089.466.834

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế TNDN của Công ty và các Công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 37.089.466.834 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này để sử dụng các khoản lỗ tính thuế.

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

28. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản cam kết trị giá 791.711.152 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 882.620.243 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê – Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.496.663.188	4.339.772.689
Trên 1 – 5 năm	15.614.616.757	12.478.992.050
Trên 5 năm	2.475.646.996	3.135.221.722
TỔNG CỘNG	<u>24.586.926.941</u>	<u>19.953.986.461</u>

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm:

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	7.603.000.000
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	13.999.090.910

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản phải thu với bên liên quan như sau:

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<u>4.792.000.000</u>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>10.356.057.784</u>	<u>7.028.449.079</u>

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê; cung cấp dịch vụ cho các công ty trong khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<u>176.665.662.895</u>	<u>64.813.290.106</u>	<u>(716.360.065)</u>	<u>240.762.592.936</u>
Tổng doanh thu thuần	<u>176.665.662.895</u>	<u>64.813.290.106</u>	<u>(716.360.065)</u>	<u>240.762.592.936</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	84.825.095.553	30.844.845.918	(572.590.065)	115.097.351.406
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(53.694.489.024)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>				6.569.195.904
<i>Chi phí tài chính</i>				(8.475.287.588)
<i>Lợi nhuận khác</i>				1.875.106.177
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>				35.822.914.520
<i>Lãi thuần trước thuế</i>				97.194.791.395
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(7.640.328)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				267.126.145
Lợi nhuận thuần sau thuế				<u>97.454.277.212</u>
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.879.256.528.874	18.330.672.945	(2.556.546.131)	2.895.030.655.688
<i>Tài sản không phân bổ</i>				342.025.560.419
Tổng tài sản				<u>3.237.056.216.107</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	505.323.776.262	10.516.443.047	(1.994.151.614)	513.846.067.695
<i>Công nợ không phân bổ</i>				952.322.447.722
Tổng công nợ				<u>1.466.168.515.417</u>

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<u>295.411.194.067</u>	<u>54.334.356.499</u>	-	<u>349.745.550.566</u>
Tổng doanh thu thuần	<u>295.411.194.067</u>	<u>54.334.356.499</u>	-	<u>349.745.550.566</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	100.813.692.492	24.850.042.174	-	125.663.734.666
<i>Chi phí không phân bổ</i>				(54.273.162.762)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>				18.900.565.977
<i>Chi phí tài chính</i>				(33.638.579.889)
<i>Lỗ khác</i>				1.606.451.393
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>				38.262.611.956
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>				96.521.621.341
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>				(1.717.467.154)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>				24.756.545
Lợi nhuận thuần sau thuế				<u>94.828.910.732</u>
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.965.413.487.394	22.698.774.118	-	2.988.112.261.512
<i>Tài sản không phân bổ</i>				451.531.551.497
Tổng tài sản				<u>3.439.643.813.009</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	581.273.241.031	8.871.026.845	-	590.144.267.876
<i>Công nợ không phân bổ</i>				1.010.031.640.936
Tổng công nợ				<u>1.600.175.908.812</u>

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

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, 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 mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng 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 và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm 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 là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 chủ yếu ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản do Nhóm Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ
Năm nay			
VNĐ	+300	8.343.539.320	(1.673.452.252)
VNĐ	-300	(8.343.539.320)	1.673.452.252
Năm trước			
VNĐ	+300	4.991.408.095	(7.868.177.426)
VNĐ	-300	(4.991.408.095)	7.868.177.426

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

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. Nhóm 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 (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm 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 Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm 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 Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm			
Vay và nợ	107.009.112.858	336.511.634.050	443.520.746.908
Phải trả người bán	70.325.320.787	-	70.325.320.787
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>329.989.051.901</u>	<u>-</u>	<u>329.989.051.901</u>
	<u>507.323.485.546</u>	<u>336.511.634.050</u>	<u>843.835.119.596</u>
Số đầu năm			
Vay và nợ	332.215.172.037	182.773.915.000	514.989.087.037
Phải trả người bán	75.155.180.839	-	75.155.180.839
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>321.883.215.514</u>	<u>-</u>	<u>321.883.215.514</u>
	<u>729.253.568.390</u>	<u>182.773.915.000</u>	<u>912.027.483.390</u>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 20*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Đầu tư tài chính dài hạn	3.135.455.455	(1.015.325.455)	4.025.535.894	(1.992.615.894)	2.120.130.000	2.032.920.000	
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	58.600.000.000	-	-	58.600.000.000	
Phải thu khách hàng	211.611.868.291	(1.567.166.970)	220.546.988.567	(3.765.554.890)	210.044.701.321	216.781.433.677	
Phải thu bên liên quan	4.792.000.000	-	-	-	4.792.000.000	-	
Phải thu khác	32.505.230.466	(7.786.000.000)	34.384.330.100	(8.882.847.000)	24.719.230.466	25.501.483.100	
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.389.499.218	-	175.032.952.714	-	87.389.499.218	175.032.952.714	
TỔNG CỘNG	339.434.053.430	(10.368.492.425)	492.589.807.275	(14.641.017.784)	329.065.561.005	477.948.789.491	

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm			
Nợ phải trả tài chính							
Vay và nợ	443.520.746.908	514.989.087.037	443.520.746.908	514.989.087.037			
Phải trả người bán	70.325.320.787	75.155.180.839	70.325.320.787	75.155.180.839			
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	329.989.051.901	321.883.215.514	329.989.051.901	321.883.215.514			
TỔNG CỘNG	843.835.119.596	912.027.483.390	843.835.119.596	912.027.483.390			

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

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

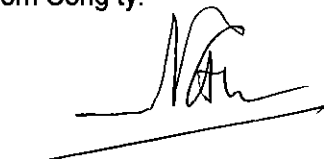
- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

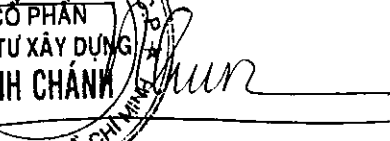
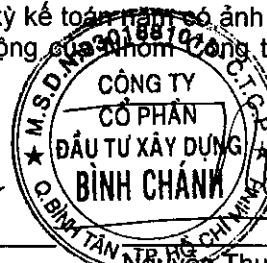
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.



Nguyễn Kim Phụng
Người lập



Nguyễn Dương An
Kế toán trưởng



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015