Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2015

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**11.159.094.291.481**	**10.649.032.690.560**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***352.065.177.224***	***149.105.090.802***
111	1. Tiền		140.831.527.997	93.733.757.469
112	2. Các khoản tương đương tiền		211.233.649.227	55.371.333.333
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***2.154.021.300***	***2.497.416.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.336.440.069)	(4.993.045.369)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.192.468.596.064***	***2.866.566.899.478***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.097.241.915.564	710.633.068.859
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.314.975.977.819	1.334.536.831.350
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.000.000.000	51.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	798.600.595.148	789.746.891.736
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,8	(19.349.892.467)	(19.349.892.467)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***7.600.837.339.535***	***7.616.350.104.559***
141	1. Hàng tồn kho		7.600.837.339.535	7.616.350.104.559
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***11.569.157.358***	***14.513.179.721***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.990.000	2.588.293.334
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.940.939.118	3.269.129.928
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	8.616.228.240	8.655.756.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.352.330.709.417**	**2.380.791.931.857**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***428.444.868.054***	***461.903.137.391***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	428.175.868.054	461.757.137.391
216	2. Phải thu dài hạn khác		269.000.000	146.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***143.959.341.542***	***138.923.585.647***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	143.959.341.542	138.923.585.647
222	Nguyên giá		252.682.207.555	241.743.465.160
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.722.866.013)	(102.819.879.513)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***21.626.562.810***	***22.182.071.105***
231	1. Nguyên giá		27.405.394.467	27.405.394.467
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.778.831.657)	(5.223.323.362)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		**235.519.038.034**	**236.668.373.001**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	235.519.038.034	236.668.373.001
250	***V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***1.515.500.475.981***	***1.517.791.599.580***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	447.975.430.834	445.993.554.433
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	1.137.219.700.000	1.141.492.700.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	15	(69.694.654.853)	(69.694.654.853)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***7.280.422.996***	***3.323.165.133***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.280.422.996	3.323.165.133
269	***VII. Lợi thế thương mại***		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.511.425.000.898**	**13.029.824.622.417**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.913.783.115.006**	**6.773.343.089.931**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.658.528.860.753***	***3.303.136.832.761***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	206.115.280.977	55.676.320.830
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	338.214.063.054	408.858.439.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	206.202.063.516	167.497.455.109
314	4. Phải trả người lao động		17.270.469	1.606.801.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	875.552.518.755	1.423.632.597.189
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.761.248.417	605.863.050
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	88.827.665.856	239.913.225.293
320	8. Vay ngắn hạn	21	932.783.670.400	998.211.850.989
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.055.079.309	7.134.279.309
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.255.254.254.253***	***3.470.206.257.170***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	605.235.840.946	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.397.953.348	5.429.859.404
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	46.084.494.942	45.522.272.982
338	4. Vay dài hạn	24	2.228.057.598.766	2.149.611.923.045
339	5. Trái phiếu chuyển đổi	25	-	886.050.000.000
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	370.478.366.251	383.592.201.739
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.597.641.885.892**	**6.256.481.532.486**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	**7.597.641.885.892**	**6.256.481.532.486**
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		989.064.430.000	611.603.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.328.040.491.704	1.169.625.513.861
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.169.625.513.861	844.008.284.354
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		158.414.977.843	325.617.229.507
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		885.668.250.365	880.383.874.802
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.511.425.000.898**	**13.029.824.622.417**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2015

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	2.517.703	14.377

Vũ Thanh Dịu	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2015*	*Quý I năm 2014*	*Lũy kế đến ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Lũy kế đến ngày 31 tháng 3 năm 2014*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	544.411.046.633	153.617.073.263	544.411.046.633	153.617.073.263
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**544.411.046.633**	**153.617.073.263**	**544.411.046.633**	**153.617.073.263**
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	284.706.841.655	79.949.626.502	284.706.841.655	79.949.626.502
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**259.704.204.978**	**73.667.446.761**	**259.704.204.978**	**73.667.446.761**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	2.492.635.609	14.564.893.680	2.492.635.609	14.564.893.680
22	7. Chi phí tài chính	29	38.261.736.506	64.300.491.239	38.261.736.506	64.300.491.239
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*36.514.141.880*	*58.409.109.683*	*36.514.141.880*	*58.409.109.683*
24	8. Phần lãi từ công ty liên kết	15.1	1.981.876.402	102.038.589	1.981.876.402	102.038.589
25	9. Chi phí bán hàng		22.314.191.555	3.011.980.036	22.314.191.555	3.011.980.036
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		24.744.889.298	13.968.816.429	24.744.889.298	13.968.816.429
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**178.857.899.630**	**7.053.091.326**	**178.857.899.630**	**7.053.091.326**
31	12. Thu nhập khác	30	2.917.238.967	45.184.951	2.917.238.967	45.184.951
32	13. Chi phí khác	30	2.965.815.164	70.238.760	2.965.815.164	70.238.760
40	**14. Lợi nhuận khác**	**30**	**(48.576.197)**	**(25.053.809)**	**(48.576.197)**	**(25.053.809)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**178.809.323.433**	**7.028.037.517**	**178.809.323.433**	**7.028.037.517**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	28.223.805.515	3.729.836.520	28.223.805.515	3.729.836.520
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	13.113.835.488	4.590.743.608	13.113.835.488	4.590.743.608

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2015*	*Quý I năm 2014*	*Lũy kế đến ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Lũy kế đến ngày 31 tháng 3 năm 2014*
60	**18.Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)**		**163.699.353.406**	**7.888.944.605**	**163.699.353.406**	**7.888.944.605**
61	*18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ*	*26.1*	*158.414.977.843*	*13.280.864.023*	*158.414.977.843*	*13.280.864.023*
62	*18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*26.1*	*5.284.375.563*	*(5.391.919.418)*	*5.284.375.563*	*(5.391.919.418)*
70	19. Lãi trên cổ phiếu					
	- Lãi cơ bản		352	46	352	46
	- Lãi suy giảm		352	46	352	46

Vũ Thanh Dịu	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận trước thuế**		**178.809.323.433**	**7.028.037.517**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		6.458.494.795	6.692.849.281
03	Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		343.394.700	(1.092.619.500)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	29	74.670.206	193.257.827
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.474.512.010)	(3.150.022.130)
06	Chi phí lãi vay	29	36.514.141.880	58.409.109.683
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**217.725.513.004**	**68.080.612.678**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(292.132.588.801)	143.537.566.763
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(58.737.577.431)	168.500.888.212
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		111.357.256.127	(270.473.210.752)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.380.954.528)	4.897.382.394
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.411.785.319)	(27.533.251.283)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(2.587.223.945)	(3.012.696.636)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		3.155.385.367	4.137.499.785
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(32.011.975.526)**	**88.134.791.161**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(8.854.989.092)	(3.148.428.011)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.273.000.000	6.360.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.492.635.609	1.908.423.542
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(2.089.353.483)**	**5.119.995.531**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	150.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		370.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(132.888.888.888)	(15.411.313.263)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính**		**237.111.111.112**	**(15.261.313.263)**
50	**Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ**		**203.009.782.103**	**77.993.473.429**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ**		**149.105.090.802**	**103.092.930.135**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		(49.695.681)	-
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**352.065.177.224**	**181.086.403.564**

Vũ Thanh Dịu	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Tập đoàn có các công ty con sau:

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 là: 162 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161).

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 Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các 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

BAN GIÁM ĐỐC

Các 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	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2015

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 3 năm 2015 là:162 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty có các công ty con sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	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	Ấp 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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2015.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (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 Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

- Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cở 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 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.

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

3.22 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Tiền mặt	2.300.581.844	7.736.091.541
Tiền gửi ngân hàng	138.530.946.153	85.997.665.928
Các khoản tương đương tiền (*)	211.233.649.227	55.371.333.333
TỔNG CỘNG	**352.065.177.224**	**149.105.090.802**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm và có thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng (ngày 31 tháng 12 năm 2014: các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng có thời hạn từ 1 đến 3 tháng với lãi suất 4,9%/năm đến 5,5%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015		*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*	
	Số lượng	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số lượng*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		**7.490.461.369**		**7.490.461.369**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.336.440.069)		(4.993.045.369)
TỔNG CỘNG		**2.154.021.300**		**2.497.416.000**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Phải thu khách hàng (i)	1.097.241.915.564	710.633.068.859
Phải thu các bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	**1.097.241.915.564**	**710.633.068.859**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.254.892.467)	(8.254.892.467)
TỔNG CỘNG	**1.088.987.023.097**	**702.378.176.392**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Công ty TNHH LG Electronics Việt Nam Hải Phòng	428.924.087.330	304.291.678.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	104.130.000.000	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	99.199.659.374	104.352.646.918
Công ty Cổ phần Kumba	43.875.296.000	43.875.296.000
Phải thu từ các khách hàng khác	421.112.872.860	153.983.447.261
	1.097.241.915.564	**710.633.068.859**
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(8.254.892.467)	(8.254.892.467)
TỔNG CỘNG	**1.088.987.023.097**	**702.378.176.392**

6.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	428.175.868.054	461.757.137.391
TỔNG CỘNG	**428.175.868.054**	**461.757.137.391**

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng và chuyển nhượng tài sản trên đất tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	1.113.431.824.381	1.130.088.304.645
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (ii)	117.096.000.000	117.302.270.000
Foster and Partners Limited	25.961.600.000	25.961.600.000
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Củ Chi	24.353.697.733	24.353.697.733
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	-	13.877.943
Trả trước cho người bán khác	34.132.855.705	36.817.081.029
TỔNG CỘNG	**1.314.975.977.819**	**1.334.536.831.350**

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn.

(ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc cho việc thi công san lấp và xây dựng đường giao thông đô thị - giai đoạn 1 thuộc dự án Khu đô thị Quang Châu – Việt Yên – Bắc Giang.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	30.892.687.097	31.892.687.097
Phải thu liên quan đến việc mua cổ phiếu	651.800.000.000	651.800.000.000
Phải thu Công ty TNHH Scanviwood	21.190.000.000	21.190.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi trả chậm của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	16.385.571.712	16.385.571.712
Tạm ứng cho nhân viên	30.224.226.432	12.813.369.445
Tạm ứng cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.070.772.420	10.888.897.508
Đặt cọc	12.851.128.404	12.851.128.404
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	9.517.537.083	10.256.565.570
TỔNG CỘNG	**798.600.595.148**	**789.746.891.736**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(11.095.000.000)	(11.095.000.000)
TỔNG CỘNG	**787.505.595.148**	**778.651.891.736**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Tràng Cát	3.200.980.781.692	3.180.330.291.504
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.540.052.593.301	2.660.448.936.286
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	770.983.344.580	763.875.971.070
Dự án Khu công nghiệp Tràng Duệ	155.368.966.559	81.796.866.911
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	510.983.729.749	505.692.381.854
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	198.816.071.781	194.505.863.659
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	65.040.985.155	74.814.613.682
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	120.795.513.984	117.840.809.247
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Khác	13.918.189.667	13.147.207.279
TỔNG CỘNG	**7.600.837.339.535**	**7.616.350.104.559**

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 31.2)	8.616.228.240	8.655.756.459
TỔNG CỘNG	**8.616.228.240**	**8.655.756.459**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	170.814.699.429	32.273.266.388	32.813.108.309	4.948.281.944	894.109.090	241.743.465.160
- Mua mới trong kỳ	-	-	8.604.989.092	250.000.000	-	8.854.989.092
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.262.840.455	-	-	-	-	2.262.840.455
- Giảm khác	(179.087.152)	-	-	-	-	(179.087.152)
Số cuối kỳ	172.898.452.732	32.273.266.388	41.418.097.401	5.198.281.944	894.109.090	252.682.207.555
Trong đó:						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	-	*550.196.364*	*5.309.306.318*	*2.514.843.415*	*250.381.818*	*8.624.727.915*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	66.303.165.568	13.836.630.000	18.455.707.360	3.431.029.992	793.346.593	102.819.879.513
- Khấu hao trong kỳ	4.000.304.293	801.378.873	987.669.976	95.664.608	17.968.750	5.902.986.500
Số cuối kỳ	70.303.469.861	14.638.008.873	19.443.377.336	3.526.694.600	811.315.343	108.722.866.013
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	105.795.393.413	17.167.313.200	14.357.400.949	1.502.715.588	100.762.497	138.923.585.647
Số cuối kỳ	102.594.982.871	17.635.257.515	21.974.720.065	1.671.587.344	82.793.747	143.959.341.542

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	27.405.394.467
- Tăng trong kỳ	-
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	-
Số cuối kỳ	27.405.394.467
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	5.223.323.362
- Tăng trong kỳ	555.508.295
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	-
Số cuối kỳ	5.778.831.657
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	22.182.071.105
Số cuối kỳ	21.626.562.810

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế võ mở rộng	2.588.462.119	1.994.980.499
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	3.149.995.096	4.892.811.683
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	160.000.000	160.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	786.976.364	786.976.364
TỔNG CỘNG	**235.519.038.034**	**236.668.373.001**

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 49 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu đô thị Tràng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	447.975.430.834	445.993.554.433
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	1.137.219.700.000	1.141.492.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(69.694.654.853)	(69.694.654.853)
TỔNG CỘNG		**1.515.500.475.981**	**1.517.791.599.580**

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Tỷ lệ vốn góp cam kết*	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*	
			Số cổ phiếu	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	*(i)*	28,1%	9.849.000	210.422.408.554	9.849.000	210.529.264.240
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	*(ii)*	21,48%	15.896.923	155.078.737.302	15.896.923	152.984.724.489
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	*(iii)*	27,44%	8.233.083	82.474.284.978	8.233.083	82.479.565.704
TỔNG CỘNG				**447.975.430.834**		**445.993.554.433**

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

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

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014, với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật nghành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi. Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015 bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	*Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Số đầu kỳ	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	716.450.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-
Số cuối kỳ	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	716.450.491.074
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu kỳ	(110.280.210.200)	(97.735.760)	148.735.705	(110.229.210.255)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	2.094.012.815	(106.855.686)	(5.280.727)	1.981.876.402
- Thu hồi giá trị đầu tư	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(108.186.197.385)	(204.591.446)	143.454.978	(108.247.333.854)
Phân bổ lợi thế thương mại:				
Số đầu kỳ	(160.227.726.386)	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối kỳ	(160.227.726.386)	-	-	(160.227.726.386)
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu kỳ	152.984.724.489	210.529.264.240	82.479.565.704	445.993.554.433
Tại ngày cuối kỳ	155.078.737.302	210.422.408.554	82.474.284.978	447.975.430.834

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*	
		Số cổ phần	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phần*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	(1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(3)	19.000.000	190.000.000.000	19.000.000	190.000.000.000
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 Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(6)	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	(7)	43,7	4.367.000.000	86,4	8.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(8)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(9)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(10)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(11)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	(12)	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			**1.137.219.700.000**		**1.141.492.700.000**

(1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã từ bỏ quyền góp vốn (đối với số cổ phần chưa góp đủ) vào công ty này.

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thuỷ điện SGI - Lào là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 190 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.

(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, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (Thuyết minh số 33.3).

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.

(7) Theo Thông báo số 677/UBCK - QLQ ngày 20 tháng 2 năm 2014 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận giảm vốn điều lệ của Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ giảm từ 500 tỉ xuống 287,984 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp 4,37 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.

(8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.

(9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.

(11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.

(12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5003000256 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn – Long An là 200 tỉ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương với 0,15% vốn điều lệ.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Phải trả thương mại	206.115.280.977	55.659.160.830
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	-	17.160.000
TỔNG CỘNG	**206.115.280.977**	**55.676.320.830**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh và Quang Châu	267.918.166.569	253.605.529.600
Ngân hàng TMCP Quốc dân đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	-	85.668.704.783
Các khoản khác	3.713.056.485	3.001.365.109
TỔNG CỘNG	**338.214.063.054**	**408.858.439.492**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Thuế giá trị gia tăng	86.737.720.189	73.501.280.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	90.425.077.370	64.828.024.019
Thuế thu nhập cá nhân	292.940.738	308.393.438
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.746.325.219	28.859.757.510
TỔNG CỘNG	**206.202.063.516**	**167.497.455.109**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	609.550.712.332	617.851.226.038
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	*38.608.358.169*	*38.715.957.304*
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	*137.873.280.061*	*140.748.043.682*
Khu công nghiệp Tràng Duệ	*95.199.480.424*	*81.503.597.814*
Khu công nghiệp Quang Châu	*158.371.537.693*	*158.371.537.693*
Khu công nghiệp Tân Phú Trung	*179.498.055.985*	*198.512.089.545*
Chi phí lãi vay phải trả	252.599.665.768	782.405.749.577
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	235.894.743	235.894.743
Các chi phí phải trả khác	13.166.245.912	23.139.726.831
TỔNG CỘNG	**875.552.518.755**	**1.423.632.597.189**

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	5.000.000.000	77.570.642.264
Các khoản phải trả các bên liên quan	-	-
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh	55.500.000.000	55.500.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	25.935.378.567
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	150.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.242.287.289	10.907.204.462
TỔNG CỘNG	**88.827.665.856**	**239.913.225.293**

21. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 32) (*)*	113.830.830.000	113.830.830.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (**)	104.694.073.012	120.122.253.601
Trái phiếu (***)	700.000.000.000	750.000.000.000
Vay ngắn hạn khác	14.258.767.388	14.258.767.388
TỔNG CỘNG	**932.783.670.400**	**998.211.850.989**

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	*Hợp đồng*	*Số cuối kỳ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp/ đảm bảo*
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Hợp đồng số 03.5/05-2011/HĐVV; 04.5/05-2011/HĐVV	112.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/ năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2015	0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**113.830.830.000**			

21. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(**) Chi tiết vay ngắn hạn khác tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản thế chấp*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	72.900.000.000	Từ ngày 25/6/2015 đến 10/12/2015	11,5%/năm	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản khác gắn liền với đất của 100 ha khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	15.000.000.000	25/8/2015	11,5%/năm	Khoản phải thu từ hợp đồng bán nhà xưởng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- chi nhánh Hà Nội	15.113.333.344	Từ ngày 25/4/2015 đến 29/01/2016	11,5%/năm	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản khác gắn liền với đất của 66,8 ha khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
Ngân hàng TMCP Quốc dân	1.680.739.668	Từ ngày 25/6/2015 đến 25/3/2016	10,38%/năm	Thiết bị nhà máy nước sạch
TỔNG CỘNG	**104.694.073.012**			

(***) Chi tiết trái phiếu tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Trái phiếu	*Số cuối kỳ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản thế chấp*
Trái phiếu KBCbond001	200.000.000.000	Từ ngày 8/5/2015 đến 8/11/2015	10,5%/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
Trái phiếu KBCbond003	150.000.000.000	Trước ngày 30/4/2015 đến 31/10/2015	9,2%/năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
Trái phiếu KBCbond004	250.000.000.000	Trước ngày 30/4/2015 đến 31/10/2015	9,2%/năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
Trái phiếu KBCbond005	100.000.000.000	Từ ngày 28/6/2015 đến 28/12/2015	9,5%/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
TỔNG CỘNG	**700.000.000.000**			

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây làchi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng PVcombank tại thời điểm 31 tháng 3 năm 2015.

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*
Nhận đặt cọc dài hạn	45.132.526.980	44.570.305.020
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
	46.084.494.942	**45.522.272.982**

24. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
Vay dài hạn ngân hàng	24.1	533.838.113.392	434.659.342.874
Trái phiếu	24.2	1.694.219.485.374	1.714.952.580.171
TỔNG CỘNG		**2.228.057.598.766**	**2.149.611.923.045**

24.1 Vay dài hạn ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng		*Ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Lãi suất*
		VNĐ	*%/năm*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(*)	103.000.000.000	11,5
Ngân hàng TMCP Quốc dân	(**)	110.838.113.392	10,38-11
Ngân hàng PVCombank	(***)	320.000.000.000	9,2
TỔNG CỘNG		**533.838.113.392**	

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

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

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

24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

24.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Trái phiếu	*Loại trái phiếu*	*Giá trị VNĐ*	*Lãi suất trong năm 2014*	*Thời hạn trái phiếu*	*Tài sản đảm bảo*
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	350.000.000.000	10,5%	Từ 11/2014 đến 5/2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
	Chi phí bảo lãnh phát hành	(1.780.514.626)			-
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	150.000.000.000	9,2%	30 tháng 4 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	350.000.000.000	9,5%	28 tháng 12 năm 2017	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát
001/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	32.868.000.000	12,50%	17 tháng 9 năm 2019	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1,B2, B4, B5, B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
002/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	98.856.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2019	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1,B2, B4, B5, B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
003/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	114.276.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2019	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1,B2, B4, B5, B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
	TỔNG CỘNG	**1.694.219.485.374**			

25. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)*
Mệnh giá trái phiếu chuyển đổi	-	900.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(13.950.000.000)
TỔNG CỘNG	**-**	**886.050.000000**

Trong quý 1 năm 2015, Công ty đã phát hành thành công thêm trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 300 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn 3 năm trong tổng giá trị trái phiếu chuyển đổi chào bán là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 23 tháng 1 năm 2015, các trái chủ đã quyết định chuyển đổi các trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.200 tỷ đồng thành cổ phiếu của Công ty. Theo đó, 1.200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi này được chuyển đổi thành 80.000.000 cổ phiếu theo giá chuyển đổi là 15.000 VNĐ/cổ phiếu.Việc chuyển đổi này làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 800 tỷ đồng (tương ứng với 80.000.000 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu).

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn cổ phần đã góp	*Thặng dư vốn*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014							
Số đầu kỳ	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	844.008.284.354	864.294.659.709	4.914.775.087.886
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	150.000.000	150.000.000
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	13.280.864.023	(5.391.919.418)	7.888.944.605
Số cuối kỳ	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	857.289.148.377	859.052.740.291	4.922.814.032.491
Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015							
Số đầu kỳ	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.169.625.513.861	880.383.874.802	6.256.481.532.486
- Tăng trong kỳ (*)	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	-	1.177.461.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	158.414.977.843	5.284.375.563	163.699.353.406
Số cuối kỳ	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.328.040.491.704	885.668.250.365	7.597.641.885.892

(*) Vốn tăng trong kỳ do chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (thuyết minh số 25)

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015		*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*	
	Số lượng	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*	*Số lượng*	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**	**395.711.167**	**3.957.111.670.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**	**395.711.167**	**3.957.111.670.000**
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	395.711.167	3.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	**5.950.978**	**59.509.780.000**	**5.950.978**	**59.509.780.000**
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**469.760.189**	**4.697.601.890.000**	**389.760.189**	**3.897.601.890.000**
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	389.760.189	3.897.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2014: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Tổng doanh thu	**544.411.046.633**	**153.617.073.263**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	*455.833.735.429*	*113.794.336.687*
Doanh thu bán nhà xưởng	*73.290.640.000*	*21.790.680.000*
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	*187.341.726*	*8.027.880.495*
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	*14.163.555.978*	*10.004.176.081*
Doanh thu khác	*935.773.500*	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	**544.411.046.633**	**153.617.073.263**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	455.833.735.429	113.794.336.687
Doanh thu bán nhà xưởng	73.290.640.000	21.790.680.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	187.341.726	8.027.880.495
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	14.163.555.978	10.004.176.081
Doanh thu khác	935.773.500	-

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.726.560.000	1.139.560.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	-	11.563.398.585
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	-	1.092.619.500
Lãi tiền gửi	765.270.956	768.863.542
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	804.653	452.053
TỔNG CỘNG	**2.492.635.609**	**14.564.893.680**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	245.178.734.353	63.480.427.981
Giá vốn nhà xưởng đã bán	29.951.554.455	8.013.528.144
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	555.508.295	2.270.347.991
Giá vốn khác	9.021.044.552	6.185.322.386
TỔNG CỘNG	**284.706.841.655**	**79.949.626.502**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Lãi tiền vay	36.514.141.880	58.409.109.683
Chi phí bảo lãnh trái phiếu	-	4.233.219.177
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	343.394.700	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	25.513.901
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	74.670.206	193.257.827
Chi phí tài chính khác	1.329.529.720	1.439.390.651
TỔNG CỘNG	**38.261.736.506**	**64.300.491.239**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Thu nhập khác	**2.917.238.967**	**45.184.951**
Thu nhập khác	2.917.238.967	45.184.951
Chi phí khác	**2.965.815.164**	**70.238.760**
Chi phí khác	2.965.815.164	70.238.760
LỖ KHÁC	**(48.576.197)**	**(25.053.809)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 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 giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tràng Duệ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu đô thị và dịch vụ Tràng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2015.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.223.805.516	3.729.836.520
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.113.835.488)	(4.590.743.608)
TỔNG CỘNG	**15.109.970.028**	**(860.907.088)**

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**178.809.323.433**	**7.028.037.517**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	-	683.610.723
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	1.443.606.127	6.029.490.643
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	74.670.206	-
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	60.556.685.121	25.062.932.252
Các khoản điều chỉnh giảm		
Dự phòng cho công ty liên kết	(14.307.230.700)	(4.769.076.900)
Phân bổ chi phí kỳ trước vào kỳ này	-	(5.207.000.000)
Lãi từ công ty liên kết	(1.981.876.402)	-
Lãi thanh lý công ty liên kết	-	(103.102.012)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**224.595.177.785**	**28.724.892.223**
Trong đó		
Lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ	*48.442.141.607*	*3.730.892.465*
Lợi nhuận trước thuế của công ty con	*191.801.077.399*	*41.547.777.959*
Lỗ trước thuế của công ty con	*(17.091.647.348)*	*(22.728.078.423)*
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	1.443.606.127	6.029.490.643
Lỗ năm trước chuyển sang	(69.063.050.487)	(18.811.204.324)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	**155.532.127.298**	**9.768.878.320**
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	**25.689.396.888**	**4.968.023.149**
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	64.828.024.019	20.435.593.460
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(8.655.756.459)	(10.512.191.261)
Thuế TNDN trích lập thiếu/(thừa) kỳ trước	-	(1.076.860.733)
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ	-	(227.224.438)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	2.534.408.627	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.587.223.945)	(3.012.696.636)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	**81.808.849.130**	**10.574.643.541**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)	*90.425.077.370*	*21.060.386.808*
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	*(8.616.228.240)*	*(10.485.743.267)*

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	250.444.017.384	262.874.442.901	(12.430.425.517)	(1.542.649.833)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	8.688.571.723	9.239.307.668	(550.735.945)	(2.782.735.783)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	111.345.777.144	111.478.451.170	(132.674.026)	(265.357.992)
	370.478.366.251	**383.592.201.739**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			**(13.113.835.488)**	**(4.590.743.608)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 250.559.894.643 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 302.531.297.782 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*		*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/3/2015*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/3/2015*
2012	2017	(ii)	99.643.586.544	35.972.598.080	-	63.670.988.464
2013	2018	(ii)	114.297.270.724	33.090.452.407	-	81.206.818.317
2014	2019	(ii)	88.590.440.514	-	-	88.590.440.514
2015	2020		17.091.647.348	-	-	17.091.647.348
TỔNG CỘNG			**319.622.945.130**	**69.063.050.487**	**-**	**250.559.894.643**

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

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với Tập đoàn:

STT	*Tên bên liên quan*	*Mối quan hệ*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
4	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
5	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
6	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng ban kiểm soát

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Cho vay không lãi	400.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	30.492.687.097
		30.892.687.097
Tạm ứng (Thuyết minh số 8)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		4.070.772.420
Vay ngắn hạn các bên liên quan khác (Thuyết minh số 21)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	1.500.000.000
		113.830.830.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743
		235.894.743

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014*
Lương và thưởng	1.702.801.000	556.500.000
	1.702.801.000	**556.500.000**

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Tràng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 60 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Tập đoàn có hợp đồng liên quan đến thu xếp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát với giá trị còn phải thực hiện là khoảng 441 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 đồng Việt Nam tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, 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.

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

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m^2 cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, Công ty hiện đang tạm trích tiền thuế đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 đồng Việt Nam theo đơn giá tiền thuê đất là 500 đồng Việt Nam/m^2 tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, Công ty đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.

33.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

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

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

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

Các khoản bảo lãnh khác

Tập đoàn đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn với số tiền tối đa là 100.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng PVCombank. Tập đoàn đã sử dụng 4.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn này.

Tập đoàn đã bảo lãnh cho khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – cổ đông của Công ty với số tiền tối đa là 220.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng PVCombank. Tập đoàn đã sử dụng 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh nhận ủy thác đầu tư này.

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

33.3 Các tranh chấp

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

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

34. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này áp dụng theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)*
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	51.000.000.000	51.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	804.193.496.379	(14.446.604.643)	789.746.891.736
Tài sản ngắn hạn khác	36.553.395.357	(36.553.395.357)	-
Phải thu dài hạn khác	86.000.000	60.000.000	146.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	22.320.584.962	(18.997.419.829)	3.323.165.133
Tài sản dài hạn khác	60.000.000	(60.000.000)	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	605.863.050	605.863.050
Phải trả ngắn hạn khác	240.332.662.093	(419.436.800)	239.913.225.293
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	5.616.285.654	(186.426.250)	5.429.859.404
Vay dài hạn	3.054.659.342.874	(905.047.419.829)	2.149.611.923.045
Trái phiếu chuyển đổi	-	886.050.000.000	886.050.000.000

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

36. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2015

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý 1 năm 2015 là 163,69 tỷ đồng (trong đó, lợi nhuận thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 158,41 tỷ đồng), tăng 155,8 tỷ đồng so với Quý 1 năm 2014 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 1 năm 2014 là 7,888 tỷ đồng). Nguyên nhân là do tăng doanh thu cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng tài sản trên đất trong khu công nghiệp và giảm chi phí lãi vay.

Vũ Thị Dịu	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015