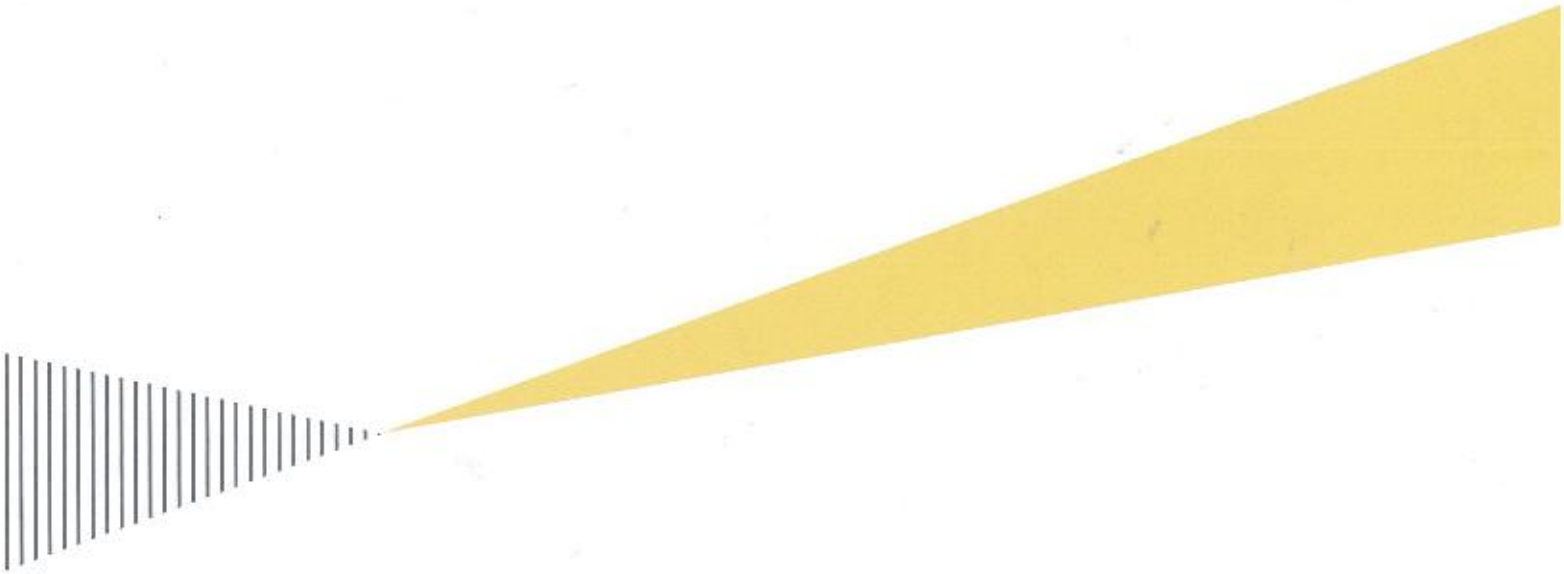
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



EY

Building a better working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 55

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC CTCP

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60774739/16942208

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Building a better working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 27 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn	Nguyễn Quang Trung
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.180.351.013.297**	**2.238.785.815.934**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***81.177.184.342***	***59.010.513.275***
111	1. Tiền		81.177.184.342	20.857.625.775
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	38.152.887.500
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***2.497.416.000***	***2.060.368.200***
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(4.993.045.369)	(5.430.093.169)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***878.595.985.462***	**1.066.987.299.067**
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	273.375.424.684	253.245.086.719
132	2. Trả trước cho người bán	7	371.178.178.085	441.814.026.844
135	3. Các khoản phải thu khác	8	251.573.314.760	388.924.906.737
139	4. Dự phòng các khoản phải thu	6.1,8	(17.530.932.067)	(16.996.721.233)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***1.188.081.628.004***	***1.085.977.832.606***
141	1. Hàng tồn kho	9	1.188.081.628.004	1.085.977.832.606
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***29.998.799.489***	***24.749.802.786***
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.624.939	15.424.142
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	6.267.075.116	6.475.129.370
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	23.715.099.434	18.259.249.274

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.087.340.720.363**	**6.753.795.292.647**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***2.613.006.738.696***	***2.208.812.270.563***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	461.757.137.391	281.833.824.327
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	2.151.249.601.305	1.926.978.446.236
220	***II. Tài sản cố định***		***327.226.658.168***	***330.482.804.407***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	90.718.285.167	92.049.748.988
222	Nguyên giá		152.562.286.115	140.847.783.462
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61.844.000.948)	(48.798.034.474)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	1.039.958
228	Nguyên giá		36.958.000	34.648.125
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(33.608.167)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	236.508.373.001	238.432.015.461
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	**-**	***104.606.992.537***
241	1. Nguyên giá		-	116.549.931.191
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	(11.942.938.654)
250	***IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***4.127.682.342.591***	***4.093.431.641.293***
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.749.066.314.000	2.749.366.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	17.2	716.450.491.074	727.823.491.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.3	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17	(479.327.162.483)	(448.842.863.781)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***19.424.980.908***	***16.461.583.847***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	19.364.980.908	16.461.583.847
268	2. Tài sản dài hạn khác		60.000.000	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.267.691.733.660**	**8.992.581.108.581**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.835.468.189.284**	**5.752.944.287.876**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.441.363.823.551***	***5.590.206.382.818***
311	1. Vay ngắn hạn	19	953.619.704.004	3.261.955.350.713
312	2. Phải trả người bán	20.1	36.316.868.829	365.215.647.970
313	3. Người mua trả tiền trước	20.2	265.795.112.309	298.954.107.459
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	74.135.032.856	70.361.233.967
315	5. Phải trả người lao động		1.173.226.500	-
316	6. Chi phí phải trả	22	784.427.627.466	706.215.650.443
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	321.572.872.254	883.181.012.933
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.394.104.365.733***	***162.737.905.058***
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	1.903.046.982	8.198.761.591
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.353.446.666.680	113.868.520.986
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	38.754.652.071	38.962.706.326
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		-	1.707.916.155
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.432.223.544.376**	**3.239.636.820.705**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***4.432.223.544.376***	***3.239.636.820.705***
411	1. Vốn cổ phần đã góp		3.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn		611.072.430.000	611.072.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.282.400.553	33.695.676.882
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.267.691.733.660**	**8.992.581.108.581**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US$)	10.822	2.698

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	487.608.490.050	398.231.466.243
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	4.989.551.415
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	487.608.490.050	393.241.914.828
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	147.925.681.576	138.879.960.463
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		339.682.808.474	254.361.954.365
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	129.000.059.635	17.772.843.687
22	7. Chi phí tài chính	29	223.612.798.474	297.440.389.467
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*168.761.424.287*	*228.189.948.662*
24	8. Chi phí bán hàng		11.879.092.914	8.920.660.564
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		40.608.092.824	34.776.588.784
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		192.582.883.897	(69.002.840.763)
31	11. Thu nhập khác	30	82.756.194	11.271.323.183
32	12. Chi phí khác	30	78.916.420	3.830.581.369
40	13. Lợi nhuận khác	30	3.839.774	7.440.741.814
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		192.586.723.671	(61.562.098.949)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	208.054.254	208.063.251
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	208.054.254	208.063.251
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		192.586.723.671	(61.562.098.949)

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC CTCP

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2015

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**		**192.586.723.671**	**(61.562.098.949)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		21.565.971.530	23.137.303.171
03	Các khoản dự phòng		50.581.461.736	58.419.486.015
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	29, 27.2	3.588.622.690	(347.673.118)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(109.673.240.754)	(17.425.170.569)
06	Chi phí lãi vay	29	168.761.424.287	228.189.948.662
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**327.410.963.160**	**230.411.795.212**
09	Tăng các khoản phải thu		(216.122.532.597)	(173.648.163.512)
10	Giảm hàng tồn kho		25.950.032.220	201.938.323.754
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		197.635.456.883	77.347.079.129
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(4.900.310.951)	11.014.707.312
13	Tiền lãi vay đã trả		(237.432.858.599)	(307.557.328.037)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	-	(51.122.531)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	17.048.661.389
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.517.050.957)	(16.833.293.573)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**87.023.699.159**	**39.670.659.143**
	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		(21.023.103.480)	(20.699.974.348)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	1.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(186.895.000.000)	(200.000.000)
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		209.110.000.000	-
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.709.604.389	276.415.865
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**3.901.500.909**	**(19.323.558.483)**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.101.769.000.000	122.518.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.170.526.501.015)	(139.086.662.645)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(68.757.501.015)**	**(16.568.662.645)**
50	**Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm**		**22.167.699.053**	**3.778.438.015**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**59.010.513.275**	**55.232.075.260**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**(1.027.986)**	**-**
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**4**	**81.177.184.342**	**59.010.513.275**

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

Ngày 27 tháng 3 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 Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty 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 12 năm 2014 là: 161 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 208).

Cơ cấu tổ chức

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

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong năm*
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (*)	86,54	86,54	Khu công nghiệp 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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 vào ngày 16 tháng 3 năm 2015.

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

2.2 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Dự phòng giảm giá cho hàng tồn kho

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

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 riêng trong năm.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 riêng trong năm.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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 riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (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 quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

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

- Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và 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.

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 riêng.

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 cịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

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

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

3.19 *Thông tin bộ phận*

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

3.20 *Công cụ tài chính*

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

3.20 *Công cụ tài chính* (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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

3.21 *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) 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.

Trong năm 2014, Công ty đã phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi với tổng trị giá 900 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 (Thuyết minh số 25.4). Ban Giám đốc đã đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các trái phiếu chuyển đổi nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	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		(4.993.045.369)		(5.430.093.169)
GIÁ TRỊ THUẦN		**2.497.416.000**		**2.060.368.200**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	104.130.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	63.995.833.153	36.000.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	105.249.591.531	28.688.089.088
TỔNG CỘNG	**273.375.424.684**	**64.688.089.088**
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.435.932.067)	(6.401.721.233)
TỔNG CỘNG	**266.939.492.617**	**58.286.367.855**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số đầu năm	*Số cuối năm*
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	461.757.137.391	281.833.824.327
TỔNG CỘNG	**461.757.137.391**	**281.833.824.327**

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty 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 Công ty.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	136.929.723.661	292.296.969.472
Cho vay không lãi (i)	50.300.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Scanviwood (ii)	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 (iii)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi trả chậm của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng (iv)	16.385.571.712	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	5.099.347.387	3.769.265.265
TỔNG CỘNG	**251.573.314.760**	**388.924.906.737**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (ii)	(11.095.000.000)	(10.595.000.000)
TỔNG CỘNG	**240.478.314.760**	**378.329.906.737**

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

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

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

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

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

(iv) Bao gồm khoản phải thu lãi từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn với số tiền 13.433.250.604 đồng Việt Nam và từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc với số tiền 2.952.321.108 đồng Việt Nam.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	763.875.971.070	725.657.230.954
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	194.505.863.659	179.692.012.270
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	74.814.613.682	73.524.927.883
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	117.840.809.247	70.091.111.154
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Các dự án khác	13.147.207.278	13.115.387.278
TỔNG CỘNG	**1.188.081.628.004**	**1.085.977.832.606**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 32.2)	6.267.075.116	6.475.129.370
TỔNG CỘNG	**6.267.075.116**	**6.475.129.370**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho nhân viên	10.863.971.030	5.408.120.870
Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*8.680.598.508*	*3.970.772.420*
Tạm ứng cho các nhân viên khác	*2.183.372.522*	*1.437.348.450*
Đặt cọc (*)	12.851.128.404	12.851.128.404
TỔNG CỘNG	**23.715.099.434**	**18.259.249.274**

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.091.478.446.236	1.926.678.446.236
Lãi vay phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	59.771.155.069	-
Cho vay không lãi	-	300.000.000
TỔNG CỘNG	**2.151.249.601.305**	**1.926.978.446.236**

13. 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 dư đầu năm	113.671.411.221	4.538.152.308	17.284.679.741	4.565.158.374	788.381.818	140.847.783.462
Mua mới trong năm	-	638.963.637	2.934.367.818	-	-	3.573.331.455
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	8.219.171.198	-	-	-	-	8.219.171.198
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
Số dư cuối năm	121.890.582.419	5.177.115.945	20.141.047.559	4.565.158.374	788.381.818	152.562.286.115
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	*448.196.364*	*4.121.273.236*	*2.484.616.748*	*213.381.818*	*7.267.468.166*
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	32.017.073.441	2.406.493.795	10.508.918.340	3.249.804.579	615.744.319	48.798.034.474
Tăng trong năm	10.324.849.757	568.962.432	1.787.958.353	370.320.932	71.875.000	13.123.966.474
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(78.000.000)	-	-	(78.000.000)
Số dư cuối năm	42.341.923.198	2.975.456.227	12.218.876.693	3.620.125.511	687.619.319	61.844.000.948
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	81.654.337.780	2.131.658.513	6.775.761.401	1.315.353.795	172.637.499	92.049.748.988
Số dư cuối năm	79.548.659.221	2.201.659.718	7.922.170.866	945.032.863	100.762.499	90.718.285.167

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.892.811.683	3.901.256.073
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	1.994.980.499	4.910.178.569
Dự án khác	786.976.364	786.976.364
TỔNG CỘNG	**236.508.373.001**	**238.432.015.461**

(*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m^2. Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

(**) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	116.549.931.191
- Tăng trong năm	14.447.553.432
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(130.997.484.623)
Số dư cuối năm	-
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	11.942.938.654
- Khấu hao trong năm	8.438.655.223
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(20.381.593.877)
Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	104.606.992.537
Số dư cuối năm	-

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 71,3 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con	17.1	2.749.066.314.000	2.749.366.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	716.450.491.074	727.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	17.3	1.141.492.700.000	1.065.084.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(479.327.162.483)	(448.842.863.781)
TỔNG CỘNG		**4.127.682.342.591**	**4.093.431.641.293**

17.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ biểu quyết	*Số cổ phiếu*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	90%	1.800.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,50%	1.309.000	119.000.000.000	59,50%	1.190.000	119.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An (*)	0%	-	-	51%	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			**2.749.066.314.000**			**2.749.366.314.000**

(*) Do Công ty không tiếp tục góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn – Long An như cam kết ban đầu, và do thời hạn cam kết góp vốn của cổ đông sáng lập đã qua, nên công ty này không còn là công ty con của Công ty. Khoản đầu tư vào công ty này được phân loại là đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	*Tỷ lệ vốn góp cam kết*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	
			Số cổ phiếu	*Giá trị (đồng Việt Nam)*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị (đồng Việt Nam)*
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(iii)	-	-	-	19.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	0%	-	-	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	0%	-	-	1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(v)	0%	-	-	200.000	2.000.000.000
TỔNG CỘNG				**716.450.491.074**		**727.823.491.074**

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ nghành 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, Việt Nam.

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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) 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, Việt Nam.

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

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

17.3 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2014*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	
		Số cổ phần	*Giá trị (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	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	(4)	-	-	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(6)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(7)	-	-	2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(8)	-	-	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(9)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(10)	86	8.640.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(11)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(12)	-	-	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(13)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(14)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(15)	-	-	250.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(16)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	(17)	30.000	300.000.000		-
TỔNG CỘNG			**1.141.492.700.000**		**1.065.084.700.000**

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

17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã thông báo từ bỏ quyền góp vốn (đối với số cổ phần chưa góp đủ) vào công ty này.

(2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thuỷ điện SGI - Lào là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 190 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

(4) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.

(6) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 34).

(7) Khoản đầu tư này được phân loại thành đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2).

(8) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn, khoản đầu tư này là phi lợi nhuận, do đó, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã xóa khoản đầu tư này trong danh mục đầu tư dài hạn khác.

(9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.

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

17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(10) Theo Thông báo số 677/UBCK - QLQngày 20 tháng 2 năm 2014 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 287,984 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 8,64 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.

(11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.

(12) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.

(13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.

(14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.

(15) Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư này trong năm 2014.

(16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.

(17) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5003000256 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn – Long An là 200 tỉ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương với 0,15% vốn điều lệ (Thuyết minh số 1).

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	18.997.419.829	16.123.367.016
Chi phí trả trước khác	367.561.079	338.216.831
TỔNG CỘNG	**19.364.980.908**	**16.461.583.847**

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn	113.664.148.452	438.965.424.791
Trong đó:		
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33) (*)	*112.330.830.000*	*438.965.424.791*
Vay ngắn hạn khác (**)	*1.333.318.452*	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	839.955.555.552	2.822.989.925.922
TỔNG CỘNG	**953.619.704.004**	**3.261.955.350.713**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	*Hợp đồng*	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp/ đảm bảo*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Hợp đồng số 03.5/05-2011/HĐVV	82.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/ năm	Tín chấp
	Hợp đồng số 04.5/05-2011/HĐVV	30.000.000.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/ năm	Tín chấp
	TỔNG CỘNG	**112.330.830.000**			

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

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

20.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả thương mại (*)	36.299.708.829	365.198.487.970
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh (Thuyết minh số 33)	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	**36.316.868.829**	**365.215.647.970**

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu, với mức giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, để cấn trừ khoản phải trả cho các cá nhân Phạm Thị Lê, Quách Thị Nga và Sầm Thị Hường với số tiền là 333 tỉ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 26.1).

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

20.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	196.210.907.200	197.230.853.200
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	-	35.128.673.032
Các khoản khác	3.001.365.109	11.741.227
TỔNG CỘNG	**265.795.112.309**	**298.954.107.459**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế giá trị gia tăng	73.501.280.142	69.390.974.336
Thuế thu nhập cá nhân	232.149.000	216.643.333
Các loại thuế khác	401.603.714	753.616.298
TỔNG CỘNG	**74.135.032.856**	**70.361.233.967**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	179.464.000.986	217.319.242.525
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	*38.715.957.304*	*57.207.143.852*
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	*140.748.043.682*	*160.112.098.673*
Khu đô thị Phúc Ninh	-	-
Chi phí lãi vay phải trả (*)	586.695.264.743	483.449.661.560
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi	13.950.000.000	-
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	235.894.743	314.496.324
Các chi phí phải trả khác	4.082.466.994	5.132.250.034
TỔNG CỘNG	**784.427.627.466**	**706.215.650.443**

(*) Phần lớn là lãi trái phiếu phát sinh với PVCombank. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ngân hàng PVcombank đã có công văn đồng ý cơ cấu, điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty (xem thuyết minh 25.3).

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	77.570.642.264	605.410.575.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc (*)	-	63.315.023.450
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	115.849.588.817	176.767.387.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (**)	70.000.000.000	-
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh (***)	55.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long-Chi nhánh Bắc Ninh	-	32.531.764.650
Phải trả khác	2.652.641.173	5.156.261.197
TỔNG CỘNG	**321.572.872.254**	**883.181.012.933**

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu, với mức giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, để cấn trừ khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc với số tiền lần lượt là 603.685.000.000 đồng Việt Nam và 63.315.000.000 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 26.1).

(**) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn đặt cọc mua trái phiếu chuyển đổi của Công ty.

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

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận đặt cọc dài hạn (*)	951.079.020	7.246.793.629
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
TỔNG CỘNG	**1.903.046.982**	**8.198.761.591**

(*) Đây là tiền đặt cọc từ các đơn vị thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng.

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay dài hạn từ ngân hàng	25.1	91.902.222.232	235.358.446.908
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	25.2	1.500.000.000	1.500.000.000
Trái phiếu	25.3	2.200.000.000.000	2.700.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	25.4	900.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**3.193.402.222.232**	**2.936.858.446.908**
Trong đó:			
Vay dài hạn		*2.353.446.666.680*	*113.868.520.986*
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)		*839.955.555.552*	*2.822.989.925.922*

25.1 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	*Số dư VNĐ*	*Lãi suất %/năm*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	72.900.000.000	11,5%/năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	19.002.222.232	11,5%/năm
	91.902.222.232	
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả	*88.455.555.552*	

Các khoản vay này 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 Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

25.2 Vay dài hạn từ các bên liên quan

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Hợp đồng	*Số cuối năm*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp/ đảm bảo*
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%/năm	Tín chấp
		1.500.000.000			
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả		*1.500.000.000*			

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành

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

Trái phiếu	*Loại trái phiếu*	*Số lượng trái phiếu*	*Mệnh giá VNĐ*	*Giá trị VNĐ*	*Lãi suất %/năm*	*Thời hạn trái phiếu*	*Tài sản đảm bảo*
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (*)	5.500.000	100.000	550.000.000.000	11, 50%	Từ 11 tháng 2014 đến 5 năm 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
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,50%	31 tháng 10 năm 2015	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 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (**)	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	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 Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (***)	4.500.000	100.000	450.000.000.000	9,5% và điều chỉnh theo năm	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 (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	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 (**)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,50%	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
	TỔNG CỘNG	**22.000.000**		**2.200.000.000.000**			
	Trong đó: Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới			*750.000.000.000*			

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

(*) Vào ngày 8 tháng 5 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu KBC Bond 001 trong khoảng thời gian từ tháng 11 năm 2014 đến tháng 5 năm 2017. Lãi trái phiếu này được trả định kỳ sáu tháng một lần.

(**) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Ngân hàng PVcombank đã có công văn đồng ý cơ cấu, điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc trái phiếu trong khoảng thời gian từ cuối năm 2014 đến ngày 31 tháng 10 năm 2016, lãi trái phiếu thanh toán sau khi thanh toán gốc định kỳ 6 tháng/lần đến 31 tháng 10 năm 2019. Công ty và PVCombank hiện đang trong quá trình hoàn thiện thỏa thuận pháp lý cần thiết.

(***) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2014, Công ty đã đạt thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam để gia hạn thời hạn trả gốc trái phiếu đến ngày 28 tháng 12 năm 2017.

Thuyết minh số 34 cũng trình bày về các cam kết khác mà Tập đoàn đã ký kết với các ngân hàng liên quan đến việc tái cơ cấu các khoản trái phiếu này.

25.4 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

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*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	95.257.775.831	3.301.198.919.654
- Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(61.562.098.949)	(61.562.098.949)
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	33.695.676.882	3.239.636.820.705
Năm nay						
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	33.695.676.882	3.239.636.820.705
- Tăng trong năm (*)	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	192.586.723.671	192.586.723.671
Số dư cuối năm	3.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	226.282.400.553	4.432.223.544.376

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông

	Năm nay		*Năm trước*	
	Số lượng	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*	*Số lượng*	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**395.711.167**	**3.957.111.670.000**	**295.711.167**	**2.957.111.670.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**395.711.167**	**3.957.111.670.000**	**295.711.167**	**2.957.111.670.000**
Cổ phiếu phổ thông	395.711.167	3.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	**5.950.978**	**59.509.780.000**	**5.950.979**	**59.509.790.000**
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**389.760.189**	**3.897.601.890.000**	**289.760.188**	**2.897.601.880.000**
Cổ phiếu phổ thông	389.760.189	3.897.601.890.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2012: 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

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**487.608.490.050**	**398.231.466.243**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	189.551.793.479	143.365.151.017
Doanh thu bán nhà xưởng	229.531.415.000	201.019.023.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.634.865.743	28.083.159.675
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	41.890.415.828	25.764.132.551
Trừ:		
Hàng bán trả lại	-	(4.989.551.415)
Doanh thu thuần	**487.608.490.050**	**393.241.914.828**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	189.551.793.479	138.375.599.602
Doanh thu bán nhà xưởng	229.531.415.000	201.019.023.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.634.865.743	28.083.159.675
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	41.890.415.828	25.764.132.551

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính (*)	106.950.000.000	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (**)	19.340.455.246	16.561.569.946
Lãi tiền gửi	1.570.009.575	863.600.623
Lãi từ mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.139.594.814	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	347.673.118
TỔNG CỘNG	**129.000.059.635**	**17.772.843.687**

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

(**) Chủ yếu bao gồm lãi từ khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.634.865.743	28.083.159.675
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(8.241.080.516)	(10.386.550.741)
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	(197.574.707)	(514.718.333)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**18.196.210.520**	**17.181.890.601**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	40.491.833.667	27.196.712.641
Giá vốn bán nhà xưởng	81.063.911.451	85.558.885.555
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	8.241.080.516	10.386.550.741
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	18.128.855.942	15.737.811.526
TỔNG CỘNG	**147.925.681.576**	**138.879.960.463**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	168.761.424.287	228.189.948.662
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	50.047.250.902	64.705.391.939
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	975.751.170	4.428.540.000
Phí lưu ký chứng khoán	111.335.841	110.357.186
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.588.622.690	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	128.413.584	6.151.680
TỔNG CỘNG	**223.612.798.474**	**297.440.389.467**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**82.756.194**	**11.271.323.183**
Phạt vi phạm hợp đồng	-	7.654.833.479
Khác	82.756.194	3.616.489.704
Chi phí khác	**78.916.420**	**3.830.581.369**
Chi phí môi giới bán đất	-	3.290.626.944
Chi phí khác	78.916.420	539.954.425
TỔNG CỘNG	**3.839.774**	**7.440.741.814**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	139.684.601.060	117.214.652.665
Chi phí nhân công	20.727.145.876	25.499.194.244
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.565.971.530	23.147.548.628
Trích lập dự phòng	50.047.250.902	59.293.549.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.570.620.840	244.931.528.490
Chi phí hỗ trợ	-	1.259.533.813
Chi phí khác	3.430.075.580	7.792.464.715
TỔNG CỘNG	**424.025.665.788**	**479.138.471.771**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	208.054.254	208.063.251
Chi phí thuế trích thừa năm trước	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(208.054.254)	(208.063.251)
TỔNG CỘNG	-	-

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi/(lỗ) kế toán trước thuế	**192.586.723.671**	**(61.562.098.949)**
Điều chỉnh cho các khoản:		
Điều chỉnh tăng		
Phạt thuế		-
Chi phí không được khấu trừ	482.271.000	4.057.441.489
Tăng trợ cấp thôi việc phải trả	-	-
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	4.161.204.996	4.161.204.996
Điều chỉnh giảm		
Cổ tức nhận được	-	-
Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**197.230.199.667**	**(53.343.452.464)**
Lãi/(lỗ) trước thuế của năm hiện hành	*193.068.994.671*	*(57.504.657.460)*
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	*4.161.204.996*	*4.161.204.996*
Lỗ năm trước chuyển sang	*(193.068.994.671)*	-
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	**208.054.254**	**208.063.251**
Thuế TNDN (trả trước) phải nộp đầu năm	(6.475.129.370)	(6.632.070.090)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(51.122.531)
Thuế TNDN trả trước cuối năm (Thuyết minh số 10)	**(6.267.075.116)**	**(6.475.129.370)**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	38.754.652.071	38.962.706.326	208.054.254	208.063.251
	38.754.652.071	**38.962.706.326**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			**208.054.254**	**208.063.251**

32.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính 2014, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 93.477.255.540 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 286.546.250.211 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 31/12/2014*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014*
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	(180.287.561.834)	-	35.972.598.080
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	-	-	57.504.657.460
TỔNG CỘNG			**286.546.250.211**	**(193.068.994.671)**	**-**	**93.477.255.540**

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

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

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm với Công ty:

STT	*Tên công ty*	*Mối quan hệ*
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (*)	Cổ đông
8	Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) (*)	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng quản trị
9	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (*)	Chung nhà đầu tư
10	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	Cổ đông lớn
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
13	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

(*) Các công ty này không còn là bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty nhận tiền vay	201.769.000.000
	Công ty trả nợ vay	527.070.276.339
	Công ty cho vay	136.929.723.661
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBCbond005	56.498.972.603
	Công ty cấn trừ công nợ phải thu lãi trái phiếu với khoản phải trả	56.498.972.603
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty nhận trả nợ vay	93.200.000.000
	Công ty phải thu lãi trái phiếu	59.771.155.069
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	38.297.901.111
	Hoàn ứng	33.688.647.105

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Cho vay không lãi	136.929.723.661
		136.929.723.661
Tạm ứng (Thuyết minh số 11)		
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	4.609.826.088
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		8.680.598.508
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 12)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (**)	Cho vay không tính lãi	848.758.446.236
	Gốc vay tính lãi	984.720.000.000
	Lãi vay phải thu	59.771.155.069
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (*)	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		2.151.249.601.305

(*) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005. Khoản cho vay này không có tài sản bảo đảm, hưởng lãi suất 9,5%/năm được điều chỉnh hàng năm và có thời hạn đến 28 tháng 12 năm 2017.

(**) Theo Phụ lục Hợp đồng vay số 0207/2013/PLHĐV-TTC ngày 2 tháng 7 năm 2013, Công ty cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát vay thời hạn 2 năm với lãi suất 0%/năm. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã ký Phụ lục 0107/2014/KBC-TCC/PL2 với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát sửa đổi về gốc vay tính lãi và chi phí phải trả tiền lãi, được tính bằng số tiền lãi và phí bảo lãnh phát hành mà Công ty đã trả cho PVcombank.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		112.330.830.000

Phải trả người bán (Thuyết minh số 20.1)

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Mua hàng	17.160.000
		17.160.000

Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)

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

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	115.849.588.817
		115.849.588.817

Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 25)

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn	1.500.000.000
		1.500.000.000

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

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	3.667.829.000	3.177.090.358
	3.667.829.000	**3.177.090.358**

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

34.1 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 40.484m^2, với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty 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 và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 59,78 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 12 năm 2014, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

34.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

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

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

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

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

34.3 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 (công ty liên kết của Công ty) 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 Công ty 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.

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

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

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đối với lãi/(lỗ) trước thuế*
Năm nay		
VNĐ	+100	314.368.945
VNĐ	-100	(314.368.945)
Năm trước		
VNĐ	+138	1.755.616.456
VNĐ	-138	(1.755.616.456)

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

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.6. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ của Công ty là không đáng kể.

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bất kỳ thời điểm nào	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	-	953.619.704.004	2.353.446.666.680	3.307.066.370.684
Phải trả người bán	36.316.868.829	-	-	36.316.868.829
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	321.574.768.800	784.427.627.466	951.079.020	1.106.953.475.286
	357.891.637.629	**1.738.047.331.470**	**2.354.397.745.700**	**4.450.336.714.799**
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	3.261.955.350.713	113.868.520.986	3.375.823.871.699
Phải trả người bán	365.215.647.970	-	-	365.215.647.970
Chi phí phải trả khác	883.248.336.835	706.215.650.443	7.246.793.629	1.596.710.780.907
	1.248.463.984.805	**3.968.171.001.156**	**121.115.314.615**	**5.337.750.300.576**

Tài sản đảm bảo

Công ty hiện nắm giữ khoản khách hàng đặt cọc ba tháng tiền thuê khi thuê nhà xưởng và thi công trong khu công nghiệp.

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- *Cổ phiếu niêm yết*	7.490.461.369	(4.993.045.369)	7.490.461.369	(5.430.093.169)
Phải thu khách hàng	735.132.562.075	(6.435.932.067)	535.078.911.046	(6.401.721.233)
Phải thu khác	2.402.822.916.065	(11.095.000.000)	2.315.903.352.973	(10.595.000.000)
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.141.492.700.000	(69.719.348.208)	1.065.084.700.000	(95.296.663.907)
Tiền và các khoản tương đương tiền	81.177.184.342	-	59.010.513.275	-
Tổng cộng	**4.368.115.823.851**	**(92.243.325.644)**	**3.982.567.938.663**	**(117.723.478.309)**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.307.066.370.684	3.375.823.871.699
Phải trả người bán	36.316.868.829	365.215.647.970
Chi phí phải trả và phải trả khác	1.106.953.475.286	1.596.710.780.907
Tổng cộng	**4.450.336.714.799**	**5.337.750.300.576**

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

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

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

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành thành công thêm 300 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi, theo đó đã hoàn thành đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi với tổng mệnh giá 1.200 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2610/2014/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 10 năm 2014 (số trái phiếu chuyển đổi đã phát hành thành công trong năm 2014 là 900 tỷ đồng như trình bày tại Thuyết minh số 25.4).

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

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

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

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2015