

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2015

(

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 54

11/11/2023

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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký 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 các chi nhánh như sau:

<i>TT</i>	<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1.	Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại Hồ Chí Minh	Số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2015

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 theo Giấy 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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

Số tham chiếu: 60774739/17684158/LR

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 54 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.


Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.292.379.792.748	2.165.665.613.297
110	I. Tiền	4	4.332.418.951	81.177.184.342
111	1. Tiền		4.332.418.951	81.177.184.342
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.029.150.500	2.497.416.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.461.310.869)	(4.993.045.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.040.707.241.532	887.625.684.896
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	234.362.700.949	273.375.424.684
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	348.837.866.723	371.178.178.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	136.729.723.661	187.729.723.661
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	327.864.826.016	72.873.290.533
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.087.875.817)	(17.530.932.067)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.245.293.514.199	1.188.081.628.004
141	1. Hàng tồn kho		1.245.293.514.199	1.188.081.628.004
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.467.566	6.283.700.055
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.467.566	16.624.939
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	6.267.075.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.958.643.912.380	7.083.028.700.534
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.689.687.307.491	2.627.752.138.696
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	383.474.744.694	461.757.137.391
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.173.818.033.533	2.089.918.033.533
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	132.394.529.264	76.076.967.772
220	II. Tài sản cố định		100.231.252.011	90.718.285.167
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	100.231.252.011	90.718.285.167
222	Nguyên giá		169.311.092.057	152.562.286.115
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(69.079.840.046)	(61.844.000.948)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		234.594.732.102	236.508.373.001
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	234.594.732.102	236.508.373.001
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	3.930.906.688.665	4.127.682.342.591
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	13.2	723.655.091.074	716.450.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	970.219.700.000	1.141.492.700.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(512.034.416.409)	(479.327.162.483)
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.223.932.111	367.561.079
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.223.932.111	367.561.079
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.251.023.705.128	9.248.694.313.831

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.504.233.857.100	4.816.470.769.455
310	I. Nợ ngắn hạn		1.672.565.141.897	1.812.084.371.492
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	45.287.858.176	36.316.868.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	265.571.376.500	265.795.112.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	75.095.985.525	74.135.032.856
314	4. Phải trả người lao động		1.173.155.371	1.173.226.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	185.291.221.069	210.648.175.409
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		191.852.935	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	118.762.530.161	266.072.872.252
320	8. Vay ngắn hạn	18	976.867.782.827	953.619.704.004
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		1.831.668.715.203	3.004.386.397.963
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	630.097.013.549	573.779.452.057
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	59.477.607.840	56.451.079.022
338	3. Vay dài hạn	18	1.102.491.497.907	1.448.399.246.851
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	19	-	886.050.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	38.650.627.945	38.754.652.071
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.746.789.848.028	4.432.223.544.376
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	5.746.789.848.028	4.432.223.544.376
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	611.072.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		363.387.704.205	226.282.400.553
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		226.282.400.553	33.695.676.882
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		137.105.303.652	192.586.723.671
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.251.023.705.128	9.248.694.313.831

Vũ Thanh Dụ
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	162.341.531.285	105.014.121.940
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	162.341.531.285	105.014.121.940
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	50.526.091.344	29.508.721.517
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		111.815.439.941	75.505.400.423
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	124.788.003.117	131.076.998.857
22	7. Chi phí tài chính	23	38.436.763.589	143.794.720.444
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.610.510.479	120.482.368.807
25	8. Chi phí bán hàng	24	20.499.230.848	4.522.848.606
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	23.900.509.593	19.528.481.463
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		153.766.939.028	38.736.348.767
31	11. Thu nhập khác		19.560.082	42.293.335
32	12. Chi phí khác		302.514	70.337.838
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		19.257.568	(28.044.503)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		153.786.196.596	38.708.304.264
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	16.784.917.070	104.027.128
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	104.024.126	104.027.128
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		137.105.303.652	38.708.304.264

Vũ Thanh Dịu

Phạm Phúc Hiếu



Nguyễn Thị Thu Hương

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		153.786.196.596	38.708.304.264
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	10	7.235.839.098	10.314.714.877
03	Các khoản dự phòng		22.732.463.176	22.415.835.468
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2	(130.119.497)	(250.124.199)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(124.657.883.620)	(130.840.476.208)
06	Chi phí lãi vay	23	15.610.510.479	120.482.368.807
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		74.577.006.232	60.830.623.009
09	Giảm các khoản phải thu		60.552.731.350	70.100.155.748
10	Tăng hàng tồn kho		(57.211.886.195)	(20.007.133.140)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		(95.124.707.648)	59.978.462.541
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.856.371.032)	7.654.372.287
14	Tiền lãi vay đã trả		(40.284.283.037)	(128.534.612.786)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(138.638.546)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(60.347.510.330)	49.883.229.113
	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		(19.982.765.811)	(17.079.869.099)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26.273.000.000	6.360.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.723.235.075	2.284.246.201
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		10.013.469.264	(8.435.622.898)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		333.136.871.057	100.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(359.647.595.382)	(191.353.037.034)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(26.510.724.325)	(90.853.037.034)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(76.844.765.391)	(49.405.430.819)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		81.177.184.342	59.010.513.275
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	4.332.418.951	9.605.082.456



Vũ Thanh Dju
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ 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 được đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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 các chi nhánh như sau:

<i>TT</i>	<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1.	Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP tại Hồ Chí Minh	Số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là: 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty có các công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tráng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tráng 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 vào ngày 26 tháng 8 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 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 185/2002/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, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

3.1.1 *Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

3.2 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3 *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 hàng tồn kho

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

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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.5 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 phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.7 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

3.10 *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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 26 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 giữa niên độ

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Chi phí đi vay

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.17 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 lỗ đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu từ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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 giữa niên độ 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 dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

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.

3.20 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 Tổng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Trái phiếu chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) 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. 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 dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

4. TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	1.234.770.705	7.005.317.305
Tiền gửi ngân hàng	3.097.648.246	74.171.867.037
TỔNG CỘNG	4.332.418.951	81.177.184.342

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Các khoản nợ được chuyển thành vốn chủ sở hữu	1.200.000.000.000	1.000.000.000.000
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	33.136.871.057	100.500.000.000
- tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	300.000.000.000	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	59.647.595.382	91.353.037.034
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	300.000.000.000	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chứng khoán kinh doanh:	Ngày 30 tháng 6 năm 2015			Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	2.029.150.500	(5.461.310.869)	7.490.461.369	2.497.416.000	(4.993.045.369)
TỔNG CỘNG	7.490.461.369	2.029.150.500	(5.461.310.869)	7.490.461.369	2.497.416.000	(4.993.045.369)

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

*Ngày 30 tháng 6 năm 2015 Ngày 31 tháng 12 năm 2014
(Trình bày lại)*

Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (*)	104.130.000.000	104.130.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (**)	64.000.000.000	63.995.833.153
- Phải thu từ các khách hàng khác	66.232.700.949	105.249.591.531
	234.362.700.949	273.375.424.684
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (**)	383.474.744.694	461.757.137.391
	383.474.744.694	461.757.137.391

(*) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng đất thuộc Dự án Khu đô thị Phúc Ninh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn.

(**) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất có cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quê Võ mở rộng trong năm 2013 và 2014. Các khoản phải thu này được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2017 và có lãi suất trả chậm là 8%/năm và 9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	320.336.319.170	336.992.799.434
Công ty TNHH Foster and Partners (ii)	25.961.600.000	25.961.600.000
Trả trước khác	2.539.947.553	8.223.778.651
TỔNG CỘNG	348.837.866.723	371.178.178.085

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, 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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty đã trả trước cho Công ty TNHH Foster and Partners chi phí thiết kế quy hoạch dự án khách sạn Hoa Sen.

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Số dư đầu kỳ	17.530.932.067	16.996.721.233
Trích lập trong kỳ	151.943.750	-
Phân loại lại dự phòng phải thu sang dự phòng đầu tư dài hạn (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	(7.204.600.000)	-
Hoàn nhập trong kỳ	(3.390.400.000)	-
Số dư cuối kỳ	7.087.875.817	16.996.721.233
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	<i>6.587.875.817</i>	<i>6.401.721.233</i>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	<i>500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Dự phòng phải thu khác khó đòi</i>	<i>-</i>	<i>10.595.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (*)	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn (*)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (*)	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	85.929.723.661	136.929.723.661
	<u>136.729.723.661</u>	<u>187.729.723.661</u>
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.159.132.633.533	2.075.232.633.533
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (**)	6.992.700.000	6.992.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (**)	6.992.700.000	6.992.700.000
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
	<u>2.173.818.033.533</u>	<u>2.089.918.033.533</u>

(*) Đây là các khoản cho vay không lãi, không cần tài sản đảm bảo và có thời gian đáo hạn dưới một năm.

(**) Đây là các khoản cho vay không lãi, không cần tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào tháng 6 năm 2017.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Phải thu chuyển nhượng cổ phần (i)	245.200.000.000	-	-	-
Phải thu lãi trả chậm (ii)	37.120.220.257	-	16.385.571.712	-
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 tiền đặt cọc (iv)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.070.772.420	-	8.680.598.508	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	-	2.228.672.000	-
Phải thu khác (v)	6.964.032.935	-	13.287.319.909	10.595.000.000
	<u>327.864.826.016</u>	<u>-</u>	<u>72.873.290.533</u>	<u>10.595.000.000</u>
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	132.334.529.264	-	76.016.967.772	-
Phải thu khác	60.000.000	-	60.000.000	-
	<u>132.394.529.264</u>	<u>-</u>	<u>76.076.967.772</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản phải thu từ chuyển nhượng 16.7 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 (Thuyết minh số 13.3).
- (ii) Bao gồm khoản phải thu lãi trả chậm của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn và Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.
- (iii) Theo Biên bản hợp 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) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước MTV TT & PT Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD, ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại xã Minh Khai, huyện Từ Liêm, Hà Nội.
- (v) Trong đó bao gồm khoản đặt cọc trong các năm trước của Công ty để mua phần vốn góp trong Công ty TNHH Scanviwood (nay được đổi tên là Công ty Cổ phần Scanviwood) giá trị 7.204.600.000 đồng Việt Nam. Trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2015, Công ty đã hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến việc xác nhận quyền sở hữu vốn góp trong công ty này, theo đó, khoản đặt cọc này được phân loại là vốn góp vào Công ty Cổ phần Scanviwood (Thuyết minh số 13.2).

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	782.794.318.216	-	763.875.971.070	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	204.783.452.600	-	194.505.863.659	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	64.705.664.096	-	74.814.613.682	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	155.965.708.941	-	117.840.809.247	-
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	-	23.897.163.067	-
Các dự án khác	13.147.207.279	-	13.147.207.279	-
TỔNG CỘNG	1.245.293.514.199	-	1.188.081.628.004	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí 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 18.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	121.890.582.419	5.177.115.945	20.141.047.559	4.565.158.374	788.381.818	152.562.286.115
Mua trong kỳ	-	-	8.604.989.092	250.000.000	-	8.854.989.092
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.893.816.850	-	-	-	-	7.893.816.850
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	129.784.399.269	5.177.115.945	28.746.036.651	4.815.158.374	788.381.818	169.311.092.057
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	448.196.364	6.251.831.715	2.484.616.748	213.381.818	9.398.026.645
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	42.341.923.198	2.975.456.227	12.218.876.693	3.620.125.511	687.619.319	61.844.000.948
Khấu hao trong kỳ	5.486.584.657	291.117.891	1.235.302.204	186.896.846	35.937.500	7.235.839.098
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	47.828.507.855	3.266.574.118	13.454.178.897	3.807.022.357	723.556.819	69.079.840.046
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	79.548.659.221	2.201.659.718	7.922.170.866	945.032.863	100.762.499	90.718.285.167
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	81.955.891.414	1.910.541.827	15.291.857.754	1.008.136.017	64.824.999	100.231.252.011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng (***)	-	1.994.980.499
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	4.516.537.647	4.892.811.683
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án khác	1.244.590.000	786.976.364
TỔNG CỘNG	<u>234.594.732.102</u>	<u>236.508.373.001</u>

(*) 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 40.484m². 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.

(***) 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 được dùng làm tài sản thế chấp và đảm bảo cho khoản vay với ngân hàng.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 24,7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đầu tư vào công ty con	13.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	723.655.091.074	716.450.491.074
Đầu tư dài hạn khác	13.3	970.219.700.000	1.141.492.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(512.034.416.409)	(479.327.162.483)
TỔNG CỘNG		3.930.906.688.665	4.127.682.342.591

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015			Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	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%	1.309.000	119.000.000.000
TỔNG CỘNG			2.749.066.314.000			2.749.066.314.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			(83.585.707.491)			(74.375.092.120)
GIÁ TRỊ THUẬN			2.665.480.606.509			2.674.691.221.880

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (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	9.849.000	210.627.000.000
Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	-	-
TỔNG CỘNG				723.655.091.074		716.450.491.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(369.436.824.949)		(335.257.415.511)
GIÁ TRỊ THUẬN				354.218.266.125		381.193.075.563

(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 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, 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 tỷ 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 này có trụ sở tại số 15, đường Nguyễn Huệ, thành phố Huế, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ 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.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411031000006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dùng để xuất khẩu.

Công ty đã hoàn thành các thủ tục để nhận chuyển nhượng 34% phần vốn góp trong công ty này trong tháng 6 năm 2015.

Công ty này có trụ sở tại số 565 đường An Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015				Ngày 31 tháng 12 năm 2014			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (*)	3,16	31.600.000	316.000.000.000	4,83	48.300.000	483.000.000.000		
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn – Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	19	19.000.000	190.000.000.000	19	19.000.000	190.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000		
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	19	950.000	11.352.500.000	19	950.000	11.352.500.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (**)	1,63	70.000	7.000.000.000	6,48	70.000	7.000.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (***)	3	43,67	4.367.000.000	3	86,40	8.640.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000		
TỔNG CỘNG			970.219.700.000			1.141.492.700.000		
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(59.011.883.969)			(69.694.654.852)		
GIÁ TRỊ THUẬN			911.207.816.031			1.071.798.045.148		

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng 16,7 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định (“Sài Gòn-Bình Định”) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Sài Gòn-Bình Định giảm xuống còn 3,16%.

(**) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2015, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân đã tăng vốn điều lệ lên 430 tỷ đồng. Công ty không thực hiện góp thêm vốn vào Công ty này, do đó, tỷ lệ sở hữu thực tế trong công ty này giảm xuống còn 1,6%.

(***) Theo Thông báo số 1815/UBCK - QLQ ngày 15 tháng 4 năm 2015 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận giảm vốn điều lệ của Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ giảm từ 287,984 tỉ xuống còn 145,541 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty đã góp 4,367 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này. Tỷ lệ sở hữu của Công ty không đổi là 3%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	13.916.503.150	13.916.503.150	6.231.295.300	6.231.295.300
- Công ty TNHH BlueScope Buildings Việt Nam	7.767.350.000	7.767.350.000	-	-
- Công ty TNHH Trọng Cường	6.429.856.895	6.429.856.895	14.652.077.895	14.652.077.895
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	3.317.260.652	3.317.260.652	3.749.876.087	3.749.876.087
- Phải trả đối tượng khác	13.856.887.479	13.856.887.479	11.666.459.547	11.666.459.547
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	-	-	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	45.287.858.176	45.287.858.176	36.316.868.829	36.316.868.829

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	195.253.258.200	196.210.907.200
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
Các đối tượng khác	3.735.278.300	3.001.365.109
TỔNG CỘNG	265.571.376.500	265.795.112.309

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU - PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/được khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	-	16.784.917.070	(6.267.075.116)	10.517.841.954
Thuế giá trị gia tăng	73.501.280.142	-	(9.331.702.625)	64.169.577.517
Thuế thu nhập cá nhân	232.149.000	982.020.666	(1.107.443.333)	106.726.333
Các loại thuế khác	401.603.714	340.105.096	(439.869.089)	301.839.721
	<u>74.135.032.856</u>	<u>18.107.042.832</u>	<u>(17.146.090.163)</u>	<u>75.095.985.525</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	6.267.075.116	-	(6.267.075.116)	-
	<u>6.267.075.116</u>	<u>-</u>	<u>(6.267.075.116)</u>	<u>-</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	172.658.645.685	179.464.000.986
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	35.681.607.276	38.715.957.304
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	136.977.038.409	140.748.043.682
Chi phí lãi vay phải trả	9.338.923.609	12.915.812.686
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	13.950.000.000
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	303.293.241	235.894.743
Các chi phí phải trả khác	2.990.358.534	4.082.466.994
	<u>185.291.221.069</u>	<u>210.648.175.409</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	630.097.013.549	573.779.452.057
	<u>630.097.013.549</u>	<u>573.779.452.057</u>

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank"). PVCombank đã có phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào các năm 2017 và 2019 (Thuyết minh số 18.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	116.021.387.525	115.849.588.817
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	77.570.642.264
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	-	70.000.000.000
Phải trả khác	2.741.142.636	2.652.641.171
	118.762.530.161	266.072.872.252
Dài hạn		
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh (i)	55.500.000.000	55.500.000.000
Khách hàng đặt cọc thuê nhà xưởng	2.783.334.960	-
Các khoản đặt cọc khác	1.194.272.880	951.079.022
	59.477.607.840	56.451.079.022

- (i) Năm 2014, 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.

18. VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn		
Vay đối tượng khác	1.333.318.452	1.333.318.452
Vay dài hạn đến hạn trả	863.203.634.375	839.955.555.552
Vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	112.330.830.000	112.330.830.000
	976.867.782.827	953.619.704.004
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	28.991.497.907	1.500.000.000
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 18.1)</i>	37.900.000.000	91.902.222.232
Trái phiếu phát hành <i>(Thuyết minh số 18.2)</i>	1.898.803.634.375	2.194.952.580.171
	1.965.695.132.282	2.288.354.802.403
Trong đó:		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	863.203.634.375	839.955.555.552
Vay và nợ dài hạn	1.102.491.497.907	1.448.399.246.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	11%/năm	Gốc vay đáo hạn ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý.	37.900.000.000
TỔNG CỘNG			<u>37.900.000.000</u>

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 Nam Sơn - Hạp Lĩnh.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 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	4.500.000	100.000	450.000.000.000	10,125%	8 tháng 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 Quê Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 003	Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu KBC Bond 001			(1.196.365.625)			
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	500.000	100.000	50.000.000.000	9,20%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,63%	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 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCCombank	3.000.000	100.000	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
				19.000.000			
				1.898.803.634.375			

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu phát hành trong năm tới
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu

825.000.000.000
(1.196.365.625)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thay đổi trong kỳ				Ngày 30 tháng 6 năm 2015
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)	Phát hành thêm	Đã chuyển thành cổ phiếu	Đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu	
Trái phiếu chuyển đổi (*)	886.050.000.000	291.411.000.000	1.177.461.000.000	-	-

(*) Giá trị trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá gốc của trái phiếu sau khi trừ chi phí phát hành trái phiếu.

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2014, 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. 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. Đây là các trái phiếu chuyển đổi không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 8%/năm và có kỳ hạn 3 năm.

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.

Do số lượng cổ phiếu có thể chuyển đổi là không cố định (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi), Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ghi nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu chuyển đổi trên là nợ phải trả, thay vì tách riêng cấu phần nợ và cấu phần vốn trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm phát hành.

Trong tháng 1 năm 2015, các trái chủ đã quyết định chuyển đổi các trái phiếu nêu trên 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).

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. 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
20.1						
Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu						
Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	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 vốn	1.000.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	38.708.304.264	38.708.304.264
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	3.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	72.403.981.146	4.278.345.124.969
Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	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
- Tăng vốn (*)	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	1.177.461.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	137.105.303.652	137.105.303.652
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	363.387.704.205	5.746.789.848.028

(*) Xem Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	3.957.111.670.000	3.957.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	611.072.430.000	611.072.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	4.203.717.450.000	4.203.717.450.000	-

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
	Vốn đã góp	
Số đầu kỳ	3.957.111.670.000	2.957.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	800.000.000.000	1.000.000.000.000
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>3.957.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

20.4 Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2015 số 2704/2015/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2015, Công ty sẽ tiến hành trả cổ tức theo tỷ lệ 4% trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là (là 469.760.189 cổ phiếu), với giá trị cổ phiếu phát hành cổ tức là 187.904.070.000 đồng Việt Nam, tương ứng 18.790.407 cổ phiếu. Công ty sẽ sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc quyền sử dụng của cổ đông công ty mẹ trên Báo cáo tài chính năm 2014 để phát hành cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.5 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	475.711.167	4.757.111.670.000	395.711.167	3.957.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	4.757.111.670.000	395.711.167	3.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	395.711.167	3.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	469.760.189	4.697.601.890.000	389.760.189	3.897.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	389.760.189	3.897.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Tổng doanh thu	162.341.531.285	105.014.121.940
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	63.363.529.502	55.272.349.180
Doanh thu bán nhà xưởng	73.989.952.000	21.790.680.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	-	11.621.695.919
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	24.988.049.783	16.329.396.841
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	162.341.531.285	105.014.121.940
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	162.341.531.285	105.014.121.940
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bán giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	162.341.531.285	99.811.732.434
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)</i>	<u>63.363.529.502</u>	<u>833.730.651</u>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(50.526.091.344)</u>	<u>(41.862.461.793)</u>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>111.815.439.941</u>	<u>57.949.270.642</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	153.786.196.596	99.920.027.297
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(16.784.917.070)	(8.403.223.655)
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	<u>104.024.126</u>	<u>(8.485.717.54)</u>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>137.105.303.652</u>	<u>83.031.086.101</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính (*)	100.200.000.000	106.950.000.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (**)	20.734.648.545	21.456.864.484
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.995.795.075	1.280.415.360
Lãi từ mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.727.440.000	1.139.594.814
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	<u>130.119.497</u>	<u>250.124.199</u>
TỔNG CỘNG	<u>124.788.003.117</u>	<u>131.076.998.857</u>

(*) Đây là khoản lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định trong sáu tháng đầu năm 2015 (Thuyết minh số 13.3).

(**) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Giá vốn đất có cơ sở hạ tầng cho thuê	8.779.144.612	7.235.158.389
Giá vốn bán nhà xưởng	30.766.267.454	11.395.656.902
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	-	3.667.018.718
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	10.980.679.278	7.210.887.508
TỔNG CỘNG	50.526.091.344	29.508.721.517

Giá vốn hàng hóa bất động sản bao gồm các khoản trích trước như sau:

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015		Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	
	Giá vốn	Giá trị trích trước vào chi phí	Giá vốn	Giá trị trích trước vào chi phí
Cho thuê dài hạn đất có cơ sở hạ tầng	8.779.144.612	834.804.131	7.235.158.389	1.771.555.256
TỔNG CỘNG	8.779.144.612	834.804.131	7.235.158.389	1.771.555.256

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Chi phí lãi vay	11.908.007.812	112.807.456.327
Chi phí bảo lãnh trái phiếu	1.926.847.667	7.674.912.480
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	22.580.519.426	22.415.835.468
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	1.775.655.000	712.152.000
Phí lưu ký chứng khoán	100.942.522	55.950.585
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	144.791.162	128.413.584
TỔNG CỘNG	38.436.763.589	143.794.720.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.551.092.805	2.388.555.929
Chi phí nhân viên quản lý	11.838.248.603	10.502.447.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.293.352.402	3.879.746.076
Khác	5.217.815.783	2.757.732.067
TỔNG CỘNG	23.900.509.593	19.528.481.463
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí làm logo của Công ty	14.901.600.000	-
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	4.321.080.848	3.356.529.606
Chi phí nhân viên bán hàng	1.276.550.000	1.140.719.000
Khác	-	25.600.000
TỔNG CỘNG	20.499.230.848	4.522.848.606

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	33.994.002.138	20.673.918.695
Chi phí nhân công	13.968.556.603	12.962.132.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.235.839.098	10.314.714.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.496.712.528	6.323.747.200
Chi phí khác	5.230.721.418	3.285.538.314
TỔNG CỘNG	94.925.831.785	53.560.051.586

26. 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 22%.

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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.784.917.070	104.027.128
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(104.024.126)	(104.027.128)
TỔNG CỘNG	16.680.892.944	-

26.2 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	153.786.196.596	38.708.304.264
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	248.158.424	420.840.000
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	2.080.602.498	2.080.602.498
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước	156.114.957.518	41.209.746.762
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận trước thuế của kỳ hiện hành</i>	<i>154.063.846.599</i>	<i>39.129.144.264</i>
<i>Lỗ trước thuế của kỳ hiện hành (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(29.491.579)</i>	<i>(18.003.240)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ trước phải chịu thuế kỳ này</i>	<i>2.080.602.498</i>	<i>2.080.602.498</i>
<i>Lỗ kỳ trước chuyển sang</i>	<i>(71.752.673.639)</i>	<i>(39.129.144.264)</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	84.362.283.879	2.062.599.258
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	16.784.917.070	104.027.128
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(6.267.075.116)	(6.475.129.370)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối kỳ <i>(Thuyết minh số 15)</i>	10.517.841.954	(6.371.102.242)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
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	38.650.627.945	38.754.652.071	104.024.126	104.027.128
	38.650.627.945	38.754.652.071		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			104.024.126	104.027.128

26.4 Tài sản 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 30 tháng 6 năm 2015, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 73.607.065 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 85.110.730.060 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2015</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2015</i>
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	(216.255.685.478)	-	4.474.436
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	(44.124.963.229)	(13.358.056.421)	21.637.810
2014	2019	(ii)	18.003.240	-	-	18.003.240
2015	2020	(ii)	29.491.579	-	-	29.491.579
TỔNG CỘNG			286.593.745.030	(273.162.081.544)	(13.358.056.421)	73.607.065

(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 giữa niên độ này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với 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 Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
9	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
10	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
11	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2015 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty cho vay	33.000.000.000	-
	Công ty nhận trả nợ khoản vay	84.000.000.000	-
	Công ty nhận tiền vay	-	100.500.000.000
	Công ty trả nợ vay	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005	22.268.201.293	28.327.739.726
	Phải thu phí bảo lãnh thanh toán cho trái phiếu KBC 005	4.327.500.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty cho vay	83.900.000.000	-
	Công ty phải thu lãi trái phiếu	56.317.561.492	-
	Công ty nhận trả lại lãi vay	-	13.200.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty nhận nợ vay dài hạn	33.136.871.057	-
	Công ty trả gốc vay dài hạn	5.645.373.150	-
	Công ty tạm ứng	13.679.289.000	28.224.535.211
	Công ty nhận hoàn ứng	18.289.115.088	28.217.583.905

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (*)	Cho vay	85.929.723.661
		<u>85.929.723.661</u>
<i>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (**)	Cho vay	1.901.132.633.533
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (***)	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		<u>2.159.132.633.533</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		<u>4.070.772.420</u>
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	132.334.529.264
		<u>132.334.529.264</u>

(*) Đây là khoản cho vay không chịu lãi, không có tài sản đảm bảo căn cứ theo Thỏa thuận mượn vốn số 01/TTMV/KBC-SHP/2014, ngày 26 tháng 12 năm 2014.

(**) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2014, Công ty đã ký Phụ lục 0107/2014/KBC-TCC/PL2 với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát về việc sửa đổi giá trị gốc vay chịu lãi, theo đó, dư nợ gốc thực tế và lãi suất vay của mỗi kỳ 6 tháng sẽ được Công ty thông báo bằng văn bản cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

(***) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005 với lãi suất tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2015 là 9,63%/năm. Khoản cho vay này có thời hạn đến ngày 28 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh số 18.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 16)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (*)	Lãi vay phải trả	303.293.241
		303.293.241
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	116.021.387.525
		116.021.387.525
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		
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
Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (**)	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
Đặng Thành Tâm (***)	Vay dài hạn	27.491.497.907
		28.991.497.907

(*) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn với lãi suất 0,01%/tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016.

(**) Đây là khoản vay dài hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng. Khoản vay này không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo, đáo hạn vào ngày 10 tháng 7 năm 2015.

(***) Đây là khoản vay không chịu lãi, không có tài sản đảm bảo căn cứ theo Thỏa thuận mượn vốn số 01/TTMV/KBC-DTT/2015 vào ngày 6 tháng 5 năm 2015.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu khác về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay không lãi	136.929.723.661
		136.929.723.661
Phải thu khác về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (**)	Cho vay	1.817.232.633.533
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (*)	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		2.075.232.633.533
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	76.016.967.772
		76.016.967.772
Phải trả ngắn hạn người bán (Thuyết minh số 14.1)		
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 16)		
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
Phải trả khác (Thuyết minh số 17)		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	115.849.588.817
		115.849.588.817
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		
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
Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
		1.500.000.000

(*) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005 với lãi suất tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2015 là 9,63%/năm. Khoản vay này có thời hạn đến ngày 28 tháng 12 năm 2017.

(**) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2014, Công ty đã ký Phụ lục 0107/2014/KBC-TCC/PL2 với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát về việc sửa đổi giá trị gốc vay chịu lãi, theo đó, dư nợ gốc thực tế và lãi suất vay của mỗi kỳ 6 tháng sẽ được Công ty thông báo bằng văn bản cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lương và thưởng	2.981.803.000	1.402.159.000
	2.981.803.000	1.402.159.000

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước:

- (i) Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m², với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.
- (ii) 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 30 tháng 6 năm 2015, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (iii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² và 1.652.779 m². Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty. Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản:

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 53 tỷ đồng Việt Nam.

28.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

Theo thỏa thuận điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu kỳ 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.

28.3 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 Tổng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ này. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán riêng					
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(i)	-	187.729.723.661	187.729.723.661
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i)	251.573.314.760	(178.700.024.227)	72.873.290.533
155	Tài sản ngắn hạn khác	(ii)	23.715.099.434	(23.715.099.434)	-
215	Phải thu cho vay dài hạn	(iii)	-	2.089.918.033.533	2.089.918.033.533
216	Phải thu dài hạn khác	(iii)	2.151.249.601.305	(2.075.172.633.533)	76.076.967.772
261	Chi phí trả trước dài hạn	(iv)	19.364.960.908	(18.997.419.829)	367.561.079
268	Tài sản dài hạn khác	(v)	60.000.000	(60.000.000)	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(vi)	784.427.627.466	(573.779.452.057)	210.648.175.409
319	Phải trả ngắn hạn khác	(vii)	321.572.872.254	(55.500.000.002)	266.072.872.252
333	Chi phí phải trả dài hạn	(vi)	-	573.779.452.057	573.779.452.057
337	Phải trả dài hạn khác	(vii)	1.903.046.982	54.548.032.040	56.451.079.022
338	Vay	(viii)	2.353.446.666.680	(905.047.419.829)	1.448.399.246.851
339	Trái phiếu chuyển đổi	(ix)	-	886.050.000.000	886.050.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(ix)	-	951.967.962	951.967.962

- (i) Đây là các khoản Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc cho các đơn vị khác vay, phân loại lại từ chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác sang phải thu từ cho vay ngắn hạn;
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên và đặt cọc được phân loại sang phải thu ngắn hạn khác;
- (iii) Đây là các khoản Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc cho các đơn vị khác vay, phân loại lại từ chỉ tiêu phải thu dài hạn khác sang phải thu từ cho vay dài hạn;
- (iv) Đây là khoản chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi và bảo lãnh trái phiếu, được phân loại sang điều chỉnh giảm chỉ tiêu vay và nợ thuê tài chính dài hạn;
- (v) Đây là khoản đặt cọc cho nhà cung cấp, được phân loại lại từ tài sản dài hạn khác sang phải thu dài hạn khác;
- (vi) Đây là khoản trích trước chi phí lãi vay trái phiếu 003,004,006 và 007, phân loại lại từ chi phí phải trả ngắn hạn sang chi phí phải trả dài hạn sau khi đạt được thỏa thuận với các trái chủ;
- (vii) Phân loại khoản đặt cọc của Công ty Cholimex cho dự án Khu đô thị Phúc Ninh từ phải trả ngắn hạn khác sang phải trả dài hạn khác;
- (viii) Đây là khoản gốc vay và chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi, được phân loại sang chỉ tiêu trái phiếu chuyển đổi;
- (ix) Đây là khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm, được phân loại sang dự phòng phải trả dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

