

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I NĂM 2015**

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 43

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.370.013.383.470</b>	<b>2.180.351.013.297</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>190.292.393.070</b>	<b>81.177.184.342</b>
111	1. Tiền		16.592.393.070	81.177.184.342
112	2. Các khoản tương đương tiền		173.700.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>2.154.021.300</b>	<b>2.497.416.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.336.440.069)	(4.993.045.369)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>978.654.335.263</b>	<b>902.311.084.896</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	406.097.320.792	273.375.424.684
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	351.016.931.130	371.178.178.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	137.929.723.661	187.929.723.661
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9.1	101.141.291.747	87.358.690.533
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,9.1	(17.530.932.067)	(17.530.932.067)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.192.680.285.845</b>	<b>1.188.081.628.004</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	1.192.680.285.845	1.188.081.628.004
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.232.347.992</b>	<b>6.283.700.055</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.284.939	16.624.939
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	6.215.063.053	6.267.075.116

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.046.401.023.399</b>	<b>7.068.343.300.534</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.600.135.959.537</b>	<b>2.613.066.738.696</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	428.175.868.054	461.757.137.391
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	2.075.232.633.533	2.075.232.633.533
216	3. Phải thu dài hạn khác	9.2	96.727.457.950	76.076.967.772
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>98.296.212.750</b>	<b>90.718.285.167</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	98.296.212.750	90.718.285.167
222	Nguyên giá		163.680.115.662	152.562.286.115
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.383.902.912)	(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)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>235.359.038.034</b>	<b>236.508.373.001</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	235.359.038.034	236.508.373.001
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.109.102.111.891</b>	<b>4.127.682.342.591</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	15.2	716.450.491.074	716.450.491.074
253	3. Đầu tư dài hạn khác	15.3	1.137.219.700.000	1.141.492.700.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	15	(493.634.393.183)	(479.327.162.483)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.507.701.187</b>	<b>367.561.079</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	3.507.701.187	367.561.079
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.416.414.406.869</b>	<b>9.248.694.313.831</b>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.758.336.986.689</b>	<b>4.816.470.769.455</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.661.492.638.418</b>	<b>2.441.363.823.550</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		31.154.466.044	36.316.868.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	265.779.049.867	265.795.112.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	76.878.587.673	74.135.032.856
314	4. Phải trả người lao động		-	1.173.226.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	215.786.380.305	784.427.627.465
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.464.601.510	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	161.928.691.890	321.572.872.254
320	8. Vay ngắn hạn	21.1	903.177.481.796	953.619.704.004
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.096.844.348.271</b>	<b>2.375.106.945.905</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	605.235.840.946	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20.2	4.686.381.942	1.903.046.982
338	3. Vay dài hạn	21.2	1.448.219.485.374	1.448.399.246.851
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	22	-	886.050.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	38.702.640.009	38.754.652.072
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.658.077.420.180</b>	<b>4.432.223.544.376</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>5.658.077.420.180</b>	<b>4.432.223.544.376</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn		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		274.675.276.357	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		48.392.875.804	192.586.723.671
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.416.414.406.869</b>	<b>9.248.694.313.831</b>



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

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	10.826	10.822

  
 Vũ Thanh Dịu  
 Người lập

  
 Phạm Phúc Hiếu  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Thu Hương  
 Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

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

B02a-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2015	Quý I năm 2014	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2015	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2014
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	150.887.330.052	63.278.532.747	150.887.330.052	63.278.532.747
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>24.1</b>	<b>150.887.330.052</b>	<b>63.278.532.747</b>	<b>150.887.330.052</b>	<b>63.278.532.747</b>
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	41.897.004.590	17.346.430.619	41.897.004.590	17.346.430.619
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>		<b>108.990.325.462</b>	<b>45.932.102.128</b>	<b>108.990.325.462</b>	<b>45.932.102.128</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.059.164.595	13.162.561.901	2.059.164.595	13.162.561.901
22	Chi phí tài chính	26	35.687.175.879	47.211.500.477	35.687.175.879	47.211.500.477
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		20.932.284.676	38.344.355.827	20.932.284.676	38.344.355.827
25	Chi phí bán hàng		17.448.996.885	2.485.746.806	17.448.996.885	2.485.746.806
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		9.519.851.477	5.624.470.472	9.519.851.477	5.624.470.472
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)</b>		<b>48.393.465.816</b>	<b>3.772.946.274</b>	<b>48.393.465.816</b>	<b>3.772.946.274</b>
31	Thu nhập khác	27	2.904.166.667	28.184.951	2.904.166.667	28.184.951
32	Chi phí khác	27	2.904.756.679	70.238.760	2.904.756.679	70.238.760
<b>40</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)</b>	<b>27</b>	<b>(590.012)</b>	<b>(42.053.809)</b>	<b>(590.012)</b>	<b>(42.053.809)</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>		<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>	<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	52.012.063	52.015.062	52.012.063	52.015.062
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	52.012.063	52.015.062	52.012.063	52.015.062
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)</b>		<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>	<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Vũ Thanh Dịu  
Người lập  
Ngày 12 tháng 5 năm 2015

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		3.539.901.964	3.910.450.930
03	Các khoản dự phòng		14.650.625.400	3.676.457.400
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		49.265.803	193.257.827
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(2.059.164.595)	(13.162.561.901)
06	Chi phí lãi vay		20.932.284.676	38.344.355.827
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>85.505.789.052</b>	<b>36.692.852.548</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(63.361.119.145)	34.662.048.661
10	Giảm hàng tồn kho		9.301.666.609	34.394.931.227
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(153.854.889.840)	(21.962.582.040)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.140.140.108)	4.272.203.234
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.875.118.652)	(25.015.964.021)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	20.690.244.969
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(21.160.702.898)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(134.423.812.084)</b>	<b>62.573.031.680</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(8.854.989.092)	(6.576.046.390)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	6.360.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.273.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.059.164.595	1.440.941.233
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.522.824.497)</b>	<b>1.224.894.843</b>



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		300.000.000.000	80.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(53.888.888.888)	(63.575.259.258)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		246.111.111.112	16.924.740.742
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		109.164.474.531	80.722.667.265
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	4	81.177.184.342	59.010.513.275
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(49.265.803)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	190.292.393.070	139.733.180.540



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

**CÔNG TY**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

**BAN KIỂM SOÁT**

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

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

**BAN GIÁM ĐỐC**

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2015
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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng 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 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 vào ngày 05 tháng 5 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá cho hàng tồn kho*

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

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.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư*

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao 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.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.19 Thông tin bộ phận**

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

**3.20 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

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

Nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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

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

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**3.21 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	1.124.989.322	7.005.317.305
Tiền gửi ngân hàng	15.467.403.748	74.171.867.037
Các khoản tương đương tiền (*)	173.700.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.292.393.070</b>	<b>81.177.184.342</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quốc dân có kỳ hạn 1 tháng và lãi suất từ 4,5%/năm đến 5,2%/năm.

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

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>7.490.461.369</b>		<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.336.440.069)		(4.993.045.369)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>2.154.021.300</b>		<b>2.497.416.000</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải thu thương mại khách hàng (i)	406.097.320.792	273.375.424.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>406.097.320.792</b>	<b>273.375.424.684</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.435.932.067)	(6.435.932.067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>399.661.388.725</b>	<b>266.939.492.617</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
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	237.967.320.792	105.249.591.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>406.097.320.792</b>	<b>273.375.424.684</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.435.932.067)	(6.435.932.067)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>399.661.388.725</b>	<b>266.939.492.617</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	320.336.319.170	336.992.799.434
Foster and Partners Limited	25.961.600.000	25.961.600.000
Trả trước cho người bán khác	4.719.011.960	8.223.778.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351.016.931.130</b>	<b>371.178.178.085</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
Cho bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	136.929.723.661	136.929.723.661
Cho khách hàng khác vay ngắn hạn	1.000.000.000	51.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.929.723.661</b>	<b>187.929.723.661</b>

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
Cho bên liên quan vay dài hạn (Thuyết minh số 29)	2.075.232.633.533	2.075.232.633.533
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.075.232.633.533</b>	<b>2.075.232.633.533</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**9. PHẢI THU KHÁC**

**9.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)</i>
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	4.070.772.420	8.680.598.508
Đặt cọc	12.851.128.404	12.851.128.404
Công ty TNHH Scanviwood	21.190.000.000	21.190.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi trả chậm của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	16.385.571.712	16.385.571.712
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	24.975.147.211	6.582.719.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.141.291.747</b>	<b>87.358.690.533</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(11.095.000.000)	(11.095.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.046.291.747</b>	<b>76.263.690.533</b>

**9.2 Phải thu dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)</i>
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	96.667.457.950	76.016.967.772
Phải thu từ khách hàng khác	60.000.000	60.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.727.457.950</b>	<b>76.076.967.772</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	770.983.344.580	763.875.971.070
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	198.816.071.781	194.505.863.659
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	65.040.985.155	74.814.613.683
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	120.795.513.984	117.840.809.247
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.897.163.067
Các dự án khác	13.147.207.278	13.147.207.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.192.680.285.845</b>	<b>1.188.081.628.004</b>

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước ( <i>Thuyết minh số 28.2</i> )	6.215.063.053	6.267.075.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.215.063.053</b>	<b>6.267.075.116</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu kỳ	121.890.582.419	5.177.115.945	20.141.047.559	4.565.158.374	788.381.818	152.562.286.115
Mua mới trong kỳ	-	8.604.989.092	250.000.000	-	-	8.854.989.092
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.262.840.455	-	-	-	-	2.262.840.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	124.153.422.874	5.177.115.945	28.746.036.651	4.815.158.374	788.381.818	163.680.115.662
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	448.196.364	4.121.273.236	2.484.616.748	213.381.818	7.267.468.166
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu kỳ	42.341.923.198	2.975.456.227	12.218.876.693	3.620.125.511	687.619.319	61.844.000.948
Tăng trong kỳ	2.705.693.550	142.363.488	578.211.568	95.664.608	17.968.750	3.539.901.964
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	45.047.616.748	3.117.819.715	12.797.088.261	3.715.790.119	705.588.069	65.383.902.912
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ	79.548.659.221	2.201.659.718	7.922.170.866	945.032.863	100.762.499	90.718.285.167
Số dư cuối kỳ	79.105.806.126	2.059.296.230	15.948.948.390	1.099.368.255	82.793.749	98.296.212.750



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 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 hiện hữu	3.149.995.096	4.892.811.683
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	2.588.462.119	1.994.980.499
Dự án khác	786.976.364	786.976.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>235.359.038.034</u></b>	<b><u>236.508.373.001</u></b>

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 12,75 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty.

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đầu tư vào công ty con	15.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2	716.450.491.074	716.450.491.074
Đầu tư dài hạn khác	15.3	1.137.219.700.000	1.141.492.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(493.634.393.183)	(479.327.162.483)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.109.102.111.891</u></b>	<b><u>4.127.682.342.591</u></b>

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		
	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	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 - Bắc Giang	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.749.066.314.000</u></b>			<b><u>2.749.066.314.000</u></b>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp cam kết	Ngày 31 tháng 3 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
		Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần 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
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>716.450.491.074</b>		<b>716.450.491.074</b>

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ 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 tỉ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35kv.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

15.3 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
		Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
			(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	(1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(3)	19.000.000	190.000.000.000	19.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(4)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(5)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(6)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(7)	43,67	4.367.000.000	86,4	8.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(8)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(9)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(10)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(11)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	(12)	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.137.219.700.000</b>		<b>1.141.492.700.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

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

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã từ bỏ quyền góp vốn (đối với số cổ phần chưa góp đủ) vào công ty này.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 190 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (5) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này.
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

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

- (7) Theo Thông báo số 677/UBCK – QLQ ngày 20 tháng 2 năm 2014 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 287,984 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp 4,367 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 1 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5003000256 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 19 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn – Long An là 200 tỉ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương với 0,15% vốn điều lệ.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)</i>
Chi phí trả trước khác	3.507.701.187	367.561.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.507.701.187</b>	<b>367.561.079</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 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	195.484.258.200	196.210.907.200
Ngân hàng TMCP Quốc dân đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Các khoản khác	3.711.951.667	3.001.365.109
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>265.779.049.867</u></b>	<b><u>265.795.112.309</u></b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Thuế giá trị gia tăng	76.498.816.524	73.501.280.142
Thuế thu nhập cá nhân	96.460.333	232.149.000
Các loại thuế khác	283.310.816	401.603.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.878.587.673</u></b>	<b><u>74.135.032.856</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

**19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	176.481.638.230	179.464.000.986
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	38.608.358.169	38.715.957.304
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	137.873.280.061	140.748.043.682
Chi phí lãi vay phải trả	36.745.853.393	586.695.264.742
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	13.950.000.000
Chi phí phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	235.894.743	235.894.743
Các chi phí phải trả khác	2.322.993.939	4.082.466.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>215.786.380.305</u></b>	<b><u>784.427.627.465</u></b>

**19.2 Chi phí phải trả dài hạn**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí lãi vay phải trả PVcombank	605.235.840.946	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>605.235.840.946</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

**20.1 Phải trả ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc Phải trả khác cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	104.248.492.926	115.849.588.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	-	70.000.000.000
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh	55.500.000.000	55.500.000.000
Phải trả khác	2.180.198.964	2.652.641.173
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>161.928.691.890</u></b>	<b><u>321.572.872.254</u></b>

**20.2 Phải trả dài hạn khác**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Nhận đặt cọc dài hạn	3.734.413.980	951.079.020
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	951.967.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.686.381.942</u></b>	<b><u>1.903.046.982</u></b>

**21. VAY**

**21.1 Vay ngắn hạn**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Vay ngắn hạn các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> ) (*)	113.830.830.000	113.830.830.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (**)	88.013.333.344	88.455.555.552
Trái phiếu (***)	700.000.000.000	750.000.000.000
Vay ngắn hạn khác	1.333.318.452	1.333.318.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>903.177.481.796</u></b>	<b><u>953.619.704.004</u></b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên cho vay</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2015	0%/năm	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Hợp đồng số 03.5/05-2011/HĐVV	82.330.830.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tin chấp
	Hợp đồng số 04.5/05-2011/HĐVV	30.000.000.000	30 tháng 6 năm 2015	0,12%/năm	Tin chấp
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.830.830.000</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- chi nhánh khu công nghiệp Quế Võ	72.900.000.000	Từ ngày 25/6/2015 đến 10/12/2015	11,5%/năm	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản khác gắn liền với đất của 100 ha khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- chi nhánh Hà Nội	15.113.333.344	Từ ngày 25/4/2015 đến 29/01/2016	11,5%/năm	Toàn bộ cơ sở hạ tầng và tài sản khác gắn liền với đất của 66,8 ha khu công nghiệp Quế Võ mở rộng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.013.333.344</b>			

(\*\*\*) Trái phiếu

<i>Trái phiếu</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Trái phiếu KBCbond001	200.000.000.000	Từ ngày 8/5/2015 đến 8/11/2015	10,5%/năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
Trái phiếu KBCbond003	150.000.000.000	Trước ngày 30/4/2015 đến 31/10/2015	9,2%/năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
Trái phiếu KBCbond004	250.000.000.000	Trước ngày 30/4/2015 đến 31/10/2015	9,2%/năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
Trái phiếu KBCbond005	100.000.000.000	Từ ngày 28/6/2015 đến 28/12/2015	9,5%/năm	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>700.000.000.000</b>			



## Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Vay dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
Ngày 31 tháng 3 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
Vay dài hạn	-
Trái phiếu (*)	3.446.666.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.448.219.485.374</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.448.399.246.851</b>

(\*) Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả/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	350.000.000.000 (1.780.514.626)	10, 50%	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 004	Chi phí bảo lãnh phát hành Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	150.000.000.000	9,2%	30 tháng 4 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	350.000.000.000	9,5%	28 tháng 12 năm 2017	Đảm bảo bằng 12.63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2016	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.448.219.485.374</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**22. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

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

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

## Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Kỳ trước</b>						
Số dư đầu kỳ	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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	3.730.892.465	3.730.892.465
Số dư cuối kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	37.426.569.347	3.243.367.713.170
<b>Kỳ này</b>						
Số dư đầu kỳ	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 trong kỳ (*)	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	1.177.461.000.000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	48.392.875.804	48.392.875.804
Số dư cuối kỳ	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	274.675.276.357	5.658.077.420.180

(\*) Vốn tăng trong kỳ do chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (thuyết minh số 22)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

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

**24. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>150.887.330.052</b>	<b>63.278.532.747</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	66.258.739.486	29.215.614.753
Doanh thu bán nhà xưởng	73.290.640.000	21.790.680.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	155.435.670	5.741.861.439
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	11.182.514.896	6.530.376.555
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>150.887.330.052</b>	<b>63.278.532.747</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	-	11.563.398.585
Lãi tiền gửi	332.604.595	459.603.316
Lãi từ mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.726.560.000	1.139.560.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.059.164.595</b>	<b>13.162.561.901</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	6.666.036.360	4.347.336.918
Giá vốn bán nhà xưởng	29.951.554.455	8.013.528.144
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	-	1.708.774.847
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	5.279.413.775	3.276.790.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.897.004.590</b>	<b>17.346.430.619</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
Chi phí lãi vay	20.932.284.676	38.344.355.827
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	14.650.625.400	3.676.457.400
Phí niêm yết, lưu ký chứng khoán	55.000.000	27.238.651
Phí bảo lãnh	-	4.233.219.177
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	-	712.152.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	49.265.803	22.117.957
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	195.959.465
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.687.175.879</b>	<b>47.211.500.477</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.904.166.667</b>	<b>28.184.951</b>
Khác	2.904.166.667	28.184.951
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.904.756.679</b>	<b>70.238.760</b>
Chi phí khác	2.904.756.679	70.238.760
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(590.012)</b>	<b>(42.053.809)</b>

**28. 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê 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 ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015 là 15% và được miễn giảm 50%.

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	52.012.063	52.015.062
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(52.012.063)	(52.015.062)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>48.392.875.804</b>	<b>3.730.892.465</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	1.040.301.249	1.040.301.249
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	49.265.803	-
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức nhận được	-	-
<b>Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước</b>	<b>49.482.442.856</b>	<b>4.771.193.714</b>
<i>Lãi trước thuế của kỳ hiện hành</i>	<i>48.442.141.607</i>	<i>3.730.892.465</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này</i>	<i>1.040.301.249</i>	<i>1.040.301.249</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(48.442.141.607)</i>	<i>(3.730.892.465)</i>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>52.012.063</b>	<b>52.015.062</b>
Thuế TNDN (trả trước) phải nộp đầu kỳ	(6.267.075.116)	(6.475.129.370)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN trả trước cuối kỳ (Thuyết minh số 11)</b>	<b>(6.215.063.053)</b>	<b>(6.423.114.308)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>				
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
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	38.702.640.009	38.754.652.072	52.012.063	52.015.062
	<b>38.702.640.009</b>	<b>38.754.652.072</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>52.012.063</b>	<b>52.015.062</b>

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

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 45.035.113.933 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 93.477.255.540 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/3/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/3/2015
2012	2017	(i)	35.972.598.080	(35.972.598.080)	-	-
2013	2018	(i)	57.504.657.460	(12.469.543.527)	-	45.035.113.933
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>93.477.255.540</b>	<b>(48.442.141.607)</b>	<b>-</b>	<b>45.035.113.933</b>

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**29. 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 Tráng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
8	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
9	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 31 tháng 3 năm 2015 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 3 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	
			Số tiền
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBCbond005		10.541.095.891
	Công ty cần trừ công nợ phải thu lãi trái phiếu với khoản phải trả		10.541.095.891
	Công ty chuyển tiền thanh toán khoản phải trả khác		1.060.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	Công ty phải thu lãi trái phiếu		20.650.490.178

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2015, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8.1)</b>		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay không lãi	136.929.723.661
		<b><u>136.929.723.661</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2015, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

**Phải thu về cho vay dài hạn**

**(Thuyết minh số 8.2)**

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Cho vay không tính lãi	832.512.633.533
	Cho vay tính lãi	984.720.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		<b>2.075.232.633.533</b>

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9.1)**

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		<b>4.070.772.420</b>

**Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9.2)**

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Chi phí xây dựng cơ bản	16.245.812.703
	Lãi vay	80.421.645.247
		<b>96.667.457.950</b>

**Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	235.894.743
		<b>235.894.743</b>

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20.1)**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	104.248.492.926
		<b>104.248.492.926</b>

**Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)**

Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		<b>113.830.830.000</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014</i>
Lương và thưởng	1.702.801.000	556.500.000
	<b>1.702.801.000</b>	<b>556.500.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

### 30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup>, với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 59,78 tỷ đồng Việt Nam.

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

#### 30.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

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

##### *Các khoản bảo lãnh khác*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

**30.3 Các tranh chấp**

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

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

**31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 Trình bày lại (được trình bày lại)</i>
<b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	187.929.723.661	187.929.723.661
Phải thu ngắn hạn khác	251.573.314.760	(164.214.624.227)	87.358.690.533
Tài sản ngắn hạn khác	23.715.099.434	(23.715.099.434)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	2.075.232.633.533	2.075.232.633.533
Phải thu dài hạn khác	2.151.249.601.305	(2.075.172.633.533)	76.076.967.772
Chi phí trả trước dài hạn	19.364.980.908	(18.997.419.829)	367.561.079
Tài sản dài hạn khác	60.000.000	(60.000.000)	-
Vay dài hạn	2.353.446.666.680	(905.047.419.829)	1.448.399.246.851
Trái phiếu chuyển đổi	-	886.050.000.000	886.050.000.000

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

**33. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ I NĂM 2015**

Lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2015 là 48,39 tỷ đồng, tăng 44,66 tỷ đồng so với Quý 1 năm 2014 (lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2014 là 3,73 tỷ đồng). Nguyên nhân là do tăng doanh thu cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng tài sản trên đất trong khu công nghiệp và giảm chi phí lãi vay.

Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2015

