

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2015

CDKKD V4

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.880.877.941.745	2.165.665.613.297
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	42.339.925.481	81.177.184.342
111	1. Tiền		37.339.925.481	81.177.184.342
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.738.191.200	2.497.416.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.752.270.169)	(4.993.045.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.400.308.410.127	887.625.684.896
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	182.147.291.535	273.375.424.684
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	354.606.940.872	371.178.178.085
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	800.000.000	187.729.723.661
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	870.018.660.620	72.873.290.533
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.264.482.900)	(17.530.932.067)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.436.473.528.280	1.188.081.628.004
141	1. Hàng tồn kho		1.436.473.528.280	1.188.081.628.004
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.886.657	6.283.700.055
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		17.886.657	16.624.939
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	6.267.075.116

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.449.931.369.325	7.083.028.700.534
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.686.840.884.683	2.627.752.138.696
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	332.305.529.704	461.757.137.391
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.166.825.333.533	2.089.918.033.533
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	187.710.021.446	76.076.967.772
220	II. Tài sản cố định		96.973.620.094	90.718.285.167
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	96.973.620.094	90.718.285.167
222	Nguyên giá		173.690.725.238	152.562.286.115
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(76.717.105.144)	(61.844.000.948)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		234.740.661.548	236.508.373.001
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	234.740.661.548	236.508.373.001
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	3.429.067.802.189	4.127.682.342.591
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	723.655.091.074	716.450.491.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	452.867.200.000	1.141.492.700.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(496.520.802.885)	(479.327.162.483)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.308.400.811	367.561.079
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.308.400.811	367.561.079
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.330.809.311.070	9.248.694.313.831

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.332.654.313.050	4.816.470.769.455
310	I. Nợ ngắn hạn		2.016.993.145.713	1.812.084.371.492
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	31.796.058.861	36.316.868.829
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	294.607.228.734	265.795.112.309
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	123.742.429.172	74.135.032.856
314	4. Phải trả người lao động		51.428.000	1.173.226.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	210.107.062.599	210.648.175.409
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	83.131.134.223	266.072.872.252
320	7. Vay ngắn hạn	19	1.269.234.424.791	953.619.704.004
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		1.315.661.167.337	3.004.386.397.963
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	672.941.388.491	573.779.452.057
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	56.694.272.880	56.451.079.022
338	3. Vay dài hạn	19	546.526.946.182	1.448.399.246.851
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	20	-	886.050.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	38.546.591.822	38.754.652.071
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	5.998.154.998.020	4.432.223.544.376
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.998.154.998.020	4.432.223.544.376
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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	611.072.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		614.752.854.197	226.282.400.553
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		226.282.400.553	33.695.676.882
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		388.470.453.644	192.586.723.671
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.330.809.311.070	9.248.694.313.831

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 2 năm 2016

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTPC

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam		
			Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Năm nay
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	204.348.495.281	323.482.268.426	410.905.086.146
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	22.1	204.348.495.281	323.482.268.426	410.905.086.146
4	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	67.200.678.756	106.484.979.832	140.177.369.285
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)		137.147.816.525	216.997.288.594	270.727.716.861
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	182.117.935.459	8.645.206.482	313.825.269.273
22	Chi phí tài chính	24	8.487.659.908	80.598.731.563	42.828.996.818
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		7.752.634.746	24.726.391.001	28.722.879.897
25	Chi phí bán hàng	25	600.967.000	5.400.137.456	21.764.644.011
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	9.136.711.408	10.941.571.082	42.832.644.734
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)		301.040.413.668	128.702.054.975	477.126.700.571
31	Thu nhập khác		1.950	40.462.859	19.562.032
32	Chi phí khác		15.001	8.578.579	58.781.051
40	Lỗ khác (40=31-32)		(13.051)	31.884.280	(39.219.019)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)		301.040.400.617	128.733.939.255	477.087.481.552
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	70.919.340.488	52.012.063	88.825.088.158
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	52.024.061	52.012.063	208.060.250
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		230.173.084.190	128.733.939.255	388.470.453.644
					192.582.883.897
					82.756.194
					78.916.420
					3.839.774
					192.586.723.671
					208.054.254
					208.054.254
					192.586.723.671

Phạm Phúc Hiệu

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiệu
Kế toán trưởng

Ngày 05 tháng 2 năm 2016

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		477.087.481.552	192.586.723.671
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.646.945.825	21.565.971.530
03	Các khoản dự phòng		7.686.416.035	50.581.461.736
04	(Lãi)/ổ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(576.935.843)	3.588.622.690
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(313.248.333.430)	(109.673.240.754)
06	Chi phí lãi vay		28.722.879.897	168.761.424.287
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		216.318.454.036	327.410.963.160
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		131.832.610.811	(216.122.532.597)
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		(10.181.957.404)	25.950.032.220
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(55.422.784.482)	197.635.456.883
12	Tăng chi phí trả trước		(1.940.839.732)	(4.900.310.951)
14	Tiền lãi vay đã trả		(62.765.742.433)	(237.432.858.599)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(5.517.050.957)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		217.839.740.796	87.023.699.159
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(34.268.963.254)	(21.023.103.480)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(83.900.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(186.895.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		148.283.000.000	209.110.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.815.703.214	2.709.604.389
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		33.929.739.960	3.901.500.909

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		660.591.327.696	1.101.769.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(951.189.929.407)	(1.170.526.501.015)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(290.598.601.711)	(68.757.501.015)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(38.829.120.955)	22.167.699.053
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		81.177.184.342	59.010.513.275
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(8.137.906)	(1.027.986)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	42.339.925.481	81.177.184.342

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 2 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh như sau:

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 159 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 161).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 31 tháng 12 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 năm</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 Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 52/2012/TT-BTC -Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 vào ngày 05 tháng 2 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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, 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 ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

3.2 *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.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	42 năm

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Chi phí đi vay

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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.

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.21 Trái phiếu chuyển đổi

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

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	183.829.311	7.005.317.305
Tiền gửi ngân hàng	37.156.096.170	74.171.867.037
Các khoản tương đương tiền (*)	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	42.339.925.481	81.177.184.342

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng với lãi suất 5,1%/năm và có kỳ hạn một tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	1.738.191.200	(5.752.270.169)	7.490.461.369	2.497.416.000	(4.993.045.369)
TỔNG CỘNG	7.490.461.369	1.738.191.200	(5.752.270.169)	7.490.461.369	2.497.416.000	(4.993.045.369)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

6.1 Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	104.130.000.000	104.130.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	40.000.000.000	63.995.833.153
- Phải thu từ các khách hàng khác	38.017.291.535	105.249.591.531
TỔNG CỘNG	<u>182.147.291.535</u>	<u>273.375.424.684</u>
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	332.305.529.704	461.757.137.391
TỔNG CỘNG	<u>332.305.529.704</u>	<u>461.757.137.391</u>

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	320.336.319.170	336.992.799.434
Công ty TNHH Foster and Partners	25.961.600.000	25.961.600.000
Trả trước khác	8.309.021.702	8.223.778.651
TỔNG CỘNG	<u>354.606.940.872</u>	<u>371.178.178.085</u>

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	17.530.932.067	16.996.721.233
Trích lập trong năm	328.550.833	534.210.834
Phân loại lại dự phòng phải thu sang dự phòng đầu tư dài hạn	(7.204.600.000)	-
Hoàn nhập trong năm	(3.390.400.000)	-
Số dư cuối năm	<u>7.264.482.900</u>	<u>17.530.932.067</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi</i>	6.764.482.900	6.435.932.067
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000
<i>Dự phòng phải thu khác khó đòi</i>	-	10.595.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. PHẢI THU KHÁC VÈ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	-	50.000.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	-	136.929.723.661
TỔNG CỘNG	800.000.000	187.729.723.661
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	2.159.132.633.533	2.075.232.633.533
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	6.992.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	6.992.700.000	6.992.700.000
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	2.166.825.333.533	2.089.918.033.533

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	823.876.558.152	-	-	-
Phải thu lãi trả chậm	-	-	16.385.571.712	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	4.070.772.420	-	8.680.598.508	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	-	2.228.672.000	-
Phải thu khác	7.551.529.644	-	13.287.319.909	10.595.000.000
TỔNG CỘNG	870.018.660.620	-	72.873.290.533	10.595.000.000
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	172.291.671.329	-	76.016.967.772	-
Phải thu khác	15.418.350.117	-	60.000.000	-
TỔNG CỘNG	187.710.021.446	-	76.076.967.772	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	791.241.769.241	-	763.875.971.070	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	206.869.480.433	-	194.505.863.659	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	64.211.681.110	-	74.814.613.682	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	337.106.227.151	-	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	-	13.147.207.279	-
TỔNG CỘNG	1.436.473.528.280	-	1.188.081.628.004	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc(bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	121.890.582.419	5.177.115.945	20.141.047.559	4.565.158.374	788.381.818	152.562.286.115
Mua trong năm	-	-	8.604.989.092	1.600.545.000	-	10.205.534.092
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	10.922.905.031	-	-	-	-	10.922.905.031
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	132.813.487.450	5.177.115.945	28.746.036.651	6.165.703.374	788.381.818	173.690.725.238
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	448.196.364	6.251.831.715	2.484.616.748	213.381.818	9.398.026.645
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	42.341.923.198	2.975.456.227	12.218.876.693	3.620.125.511	687.619.319	61.844.000.948
Khấu hao trong năm	11.288.510.955	533.792.323	2.549.483.476	429.442.442	71.875.000	14.873.104.196
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	53.630.434.153	3.509.248.550	14.768.360.169	4.049.567.953	759.494.319	76.717.105.144
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	79.548.659.221	2.201.659.718	7.922.170.866	945.032.863	100.762.499	90.718.285.167
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	79.183.053.297	1.667.867.395	13.977.676.482	2.116.135.421	28.887.499	96.973.620.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

*Nhà xưởng (bao gồm
chi phí phát triển đất
và cơ sở hạ tầng)*

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
- Tăng trong năm	44.784.398.876
- Giảm trong năm	<u>(44.784.398.876)</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>
-------------------------------	----------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
- Tăng trong năm	1.773.841.629
- Giảm trong năm	<u>(1.773.841.629)</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>
-------------------------------	----------

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>-</u>
-------------------------------	----------

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>
-------------------------------	----------

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	-	1.994.980.499
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	4.592.921.893	4.892.811.683
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án khác	1.314.135.200	786.976.364
TỔNG CỘNG	<u>234.740.661.548</u>	<u>236.508.373.001</u>

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 40,18 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	2.749.066.314.000	2.749.066.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	723.655.091.074	716.450.491.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	452.867.200.000	1.141.492.700.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(496.520.802.885)	(479.327.162.483)
TỔNG CỘNG		<u>3.429.067.802.189</u>	<u>4.127.682.342.591</u>

14.1 Đầu tư vào công ty con

	<i>Ngày 31 tháng 12 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 ghi sổ (đồng Việt Nam)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,50%	1.309.000	119.000.000.000	59,50%	1.309.000	119.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>2.749.066.314.000</u>			<u>2.749.066.314.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			(116.748.699.701)			(74.375.092.120)
GIÁ TRỊ THUẬN			<u>2.632.317.614.299</u>			<u>2.674.691.221.880</u>

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
		Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	-	-
TỔNG CỘNG				723.655.091.074		716.450.491.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(356.719.286.549)		(335.257.415.511)
GIÁ TRỊ THUẬN				366.935.804.525		381.193.075.563

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

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

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

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

Công ty này có trụ sở tại số 15, đường Nguyễn Huệ, thành phố Huế, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch.

Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>				<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>			
	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá gốc và</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (i)	-	-	-	-	4,83	48.300.000	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào (ii)	-	-	-	-	19	19.000.000	190.000.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (iii)	-	-	-	-	19	950.000	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (iv)	1,63	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000	6,48	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt(v)	3	43,67	4.367.000.000	4.367.000.000	3	86,40	8.640.000.000	8.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			452.867.200.000	452.867.200.000			1.141.492.700.000	1.141.492.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(23.052.816.635)	(23.052.816.635)			(69.694.654.852)	(69.694.654.852)
GIÁ TRỊ THUẬN			429.814.383.365	429.814.383.365			1.071.798.045.148	1.071.798.045.148

- (i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của của Công ty tại Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định.
- (ii) Trong năm, Công ty Cổ phần Thủy điện SGI- Lào đã thực hiện hoàn trả toàn bộ vốn góp (tính theo giá trị còn lại) cho các nhà đầu tư.
- (iii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu xây dựng Sài Gòn.
- (iv) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2015, Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân đã tăng vốn điều lệ lên 430 tỷ đồng. Công ty không thực hiện góp thêm vốn vào Công ty này, do đó, tỷ lệ sở hữu thực tế trong công ty này giảm xuống còn 1,6%.
- (v) Theo Thông báo số 1815/UBCK - QLQ ngày 15 tháng 4 năm 2015 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận giảm vốn điều lệ của Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ giảm từ 287,984 tỉ xuống còn 145,541 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã góp 4,367 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này. Tỷ lệ sở hữu của Công ty không đổi là 3%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	9.559.539.000	9.559.539.000	6.231.295.300	6.231.295.300
- Công ty TNHH Bluescope Buildings VN	4.365.000.000	4.365.000.000	-	-
- Công ty TNHH Trọng Cường	2.929.856.895	2.929.856.895	14.652.077.895	14.652.077.895
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.317.260.652	2.317.260.652	3.749.876.087	3.749.876.087
- Phải trả đối tượng khác	12.624.402.314	12.624.402.314	11.666.459.547	11.666.459.547
Phải trả cho các bên liên quan	-	-	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	31.796.058.861	31.796.058.861	36.316.868.829	36.316.868.829

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	195.253.258.200	196.210.907.200
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Các đối tượng khác	32.771.130.534	3.001.365.109
TỔNG CỘNG	294.607.228.734	265.795.112.309

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.558.013.042	-
Thuế giá trị gia tăng	40.736.370.490	73.501.280.142
Thuế thu nhập cá nhân	136.948.333	232.149.000
Các loại thuế khác	311.097.307	401.603.714
TỔNG CỘNG	123.742.429.172	74.135.032.856
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.267.075.116
TỔNG CỘNG	-	6.267.075.116

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	189.882.476.080	179.464.000.986
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	30.949.674.086	38.715.957.304
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	158.932.801.994	140.748.043.682
Chi phí lãi vay phải trả	6.646.130.200	12.915.812.686
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	13.950.000.000
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.756.563.836	235.894.743
Các chi phí phải trả khác	8.821.892.483	4.082.466.994
TỔNG CỘNG	<u>210.107.062.599</u>	<u>210.648.175.409</u>
<i>Dài hạn</i>		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	670.054.155.614	573.779.452.057
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.887.232.877	-
TỔNG CỘNG	<u>672.941.388.491</u>	<u>573.779.452.057</u>

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	80.050.248.635	115.849.588.817
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	77.570.642.264
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	-	70.000.000.000
Phải trả khác	3.080.885.588	2.652.641.171
TỔNG CỘNG	<u>83.131.134.223</u>	<u>266.072.872.252</u>
<i>Dài hạn</i>		
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh	55.500.000.000	55.500.000.000
Các khoản đặt cọc khác	1.194.272.880	951.079.022
TỔNG CỘNG	<u>56.694.272.880</u>	<u>56.451.079.022</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn		
Vay đối tượng khác	1.333.318.452	1.333.318.452
Vay dài hạn đến hạn trả	1.021.500.000.000	839.955.555.552
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	246.401.106.339	112.330.830.000
TỔNG CỘNG	1.269.234.424.791	953.619.704.004
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	170.749.163.882	1.500.000.000
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 19.1</i>)	27.984.180.300	91.902.222.232
Trái phiếu phát hành (<i>Thuyết minh số 19.2</i>)	1.369.293.602.000	2.194.952.580.171
TỔNG CỘNG	1.568.026.946.182	2.288.354.802.403
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.021.500.000.000</i>	<i>839.955.555.552</i>
<i>Vay và nợ dài hạn</i>	<i>546.526.946.182</i>	<i>1.448.399.246.851</i>

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Ngân hàng</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần từ ngày 25/7/2016, lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý.	27.984.180.300	Nhà xưởng lô L khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô L và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng tại lô L).
TỔNG CỘNG			27.984.180.300	

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam Chi phí bảo lãnh trái phiếu KBC Bond 001	2.700.000	100.000	270.000.000.000	10,125%	8 tháng 5 năm 2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.500.000	100.000	350.000.000.000	9,63%	28 tháng 12 năm 2017	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	500.000	100.000	50.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	3.000.000	100.000	300.000.000.000	9,2%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
TỔNG CỘNG		13.700.000		1.369.293.602.000			
<i>Trong đó:</i>							
<i>Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới</i>							
<i>Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu</i>							
				<i>1.020.000.000.000</i>			<i>(706.398.000)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã góp		Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	33.695.676.882	3.239.636.820.705
- Tăng vốn	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	192.586.723.671	192.586.723.671
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	3.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	226.282.400.553	4.432.223.544.376
Năm nay							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	3.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	226.282.400.553	4.432.223.544.376
- Tăng vốn (*)	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	-	1.177.461.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	388.470.453.644	388.470.453.644
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)		2.223.693.823	614.752.854.197	5.998.154.998.020

(*) Vốn tăng trong năm do chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm 2015	Năm 2014
Vốn đã góp		
Số đầu năm	3.957.111.670.000	2.957.111.670.000
Tăng vốn trong năm	800.000.000.000	1.000.000.000.000
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>3.957.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

21.4 Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Cổ phiếu phổ thông

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

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	410.905.086.146	487.608.490.050
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	125.890.401.298	189.551.793.479
Doanh thu bán nhà xưởng	224.685.952.000	229.531.415.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	5.885.098.254	26.634.865.743
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	54.443.634.594	41.890.415.828
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	410.905.086.146	487.608.490.050
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	410.905.086.146	487.608.490.050
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	410.905.086.146	303.226.217.780
Trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)</i>	<u>125.890.401.298</u>	<u>18.211.532.932</u>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(140.177.369.285)</u>	<u>(125.493.304.041)</u>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	270.727.716.861	177.732.913.740
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	477.087.481.552	384.092.678.431
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(88.825.088.158)	(73.054.586.100)
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	208.060.250	(15.562.441.808)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>388.470.453.644</u>	<u>295.475.650.523</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	289.800.000.000	106.950.000.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	19.632.630.216	39.354.174.114
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.088.263.214	1.570.009.575
Lãi từ mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.727.440.000	1.139.594.814
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	576.935.843	-
TỔNG CỘNG	<u>313.825.269.273</u>	<u>149.013.778.503</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất có cơ sở hạ tầng cho thuê	15.030.758.846	40.491.833.667
Giá vốn bán nhà xưởng	98.262.928.829	81.063.911.451
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	1.773.841.629	8.241.080.516
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	25.109.839.981	18.128.855.942
TỔNG CỘNG	<u>140.177.369.285</u>	<u>147.925.681.576</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và phí bảo lãnh trái phiếu	26.947.224.897	168.761.424.287
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	13.623.807.050	50.047.250.902
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	1.775.655.000	975.751.170
Phí lưu ký chứng khoán	145.250.725	111.335.841
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	337.059.146	128.413.584
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	3.588.622.690
Khác	-	20.013.718.868
TỔNG CỘNG	<u>42.828.996.818</u>	<u>243.626.517.342</u>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.237.606.937	4.367.769.772
Chi phí nhân viên quản lý	21.325.525.573	18.040.275.864
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.714.457.372	12.557.735.682
Khác	6.555.054.852	5.642.311.506
TỔNG CỘNG	<u>42.832.644.734</u>	<u>40.608.092.824</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	19.534.671.893	9.169.679.020
Chi phí nhân viên bán hàng	2.213.972.118	2.663.813.894
Khác	16.000.000	45.600.000
TỔNG CỘNG	<u>21.764.644.011</u>	<u>11.879.092.914</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 22%.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	88.825.088.158	208.054.254
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(208.060.250)</u>	<u>(208.054.254)</u>
TỔNG CỘNG	<u>88.617.027.908</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	477.087.481.552	192.586.723.671
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ	15.524.312.785	482.271.000
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	4.161.204.996	4.161.204.996
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	496.772.999.333	197.230.199.667
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận trước thuế của năm hiện hành</i>	<i>492.652.574.169</i>	<i>193.086.997.911</i>
<i>Lỗ trước thuế của năm hiện hành (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(40.779.832)</i>	<i>(18.003.240)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay</i>	<i>4.161.204.996</i>	<i>4.161.204.996</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(80.075.083.631)</i>	<i>(193.086.997.911)</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	416.738.695.534	4.161.204.996
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	88.825.088.158	208.054.254
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(6.267.075.116)	(6.475.129.370)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối năm	82.558.013.042	(6.267.075.116)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	38.546.591.822	38.754.652.071	208.060.250	208.054.254
	38.546.591.822	38.754.652.071		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			208.060.250	208.054.254

26.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi 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 12 năm 2015, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 84.895.318 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:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015</i>
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	(216.255.685.478)	-	4.474.436
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	(44.124.963.229)	(13.358.056.421)	21.637.810
2014	2019	(ii)	18.003.240	-	-	18.003.240
2015	2020	(ii)	40.779.832	-	-	40.779.832
TỔNG CỘNG			286.605.033.283	(273.162.081.544)	(13.358.056.421)	84.895.318

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
8	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
9	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
10	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 12 năm 2015 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty cho vay	33.000.000.000	136.929.723.661
	Công ty nhận trả nợ khoản vay	169.929.723.661	-
	Công ty nhận tiền vay	208.470.276.339	201.769.000.000
	Công ty trả nợ vay	-	527.070.276.339
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005, phí bảo lãnh trái phiếu	43.539.340.182	56.498.972.603
	Cần trừ lãi trái phiếu, phí bảo lãnh trái phiếu với nợ vay	43.539.340.182	56.498.972.603
	Công ty nhận nợ vay bằng tiền	31.000.000.000	-
	Công ty trả nợ vay bằng tiền	23.260.000.000	960.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty cho vay	83.900.000.000	-
	Công ty phải thu lãi trái phiếu	96.274.703.557	59.771.155.069
	Công ty nhận trả lại tiền vay	-	93.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Cho vay	-	136.929.723.661
TỔNG CỘNG		-	136.929.723.661
<i>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Cho vay	1.901.132.633.533	1.817.232.633.533
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000	258.000.000.000
TỔNG CỘNG		2.159.132.633.533	2.075.232.633.533
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	-	4.609.826.088
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
TỔNG CỘNG		4.070.772.420	8.680.598.508
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	172.291.671.329	76.016.967.772
TỔNG CỘNG		172.291.671.329	76.016.967.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay phải trả	4.385.872.097	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	370.691.739	235.894.743
TỔNG CỘNG		4.756.563.836	235.894.743
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay phải trả	2.887.232.877	-
TỔNG CỘNG		2.887.232.877	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Phải trả khác	80.050.248.635	115.849.588.817
TỔNG CỘNG		80.050.248.635	115.849.588.817
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Vay ngắn hạn	134.070.276.339	-
TỔNG CỘNG		246.401.106.339	112.330.830.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000	1.500.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	3.849.163.882	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Vay dài hạn	165.400.000.000	-
TỔNG CỘNG		170.749.163.882	1.500.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng Ban Giám đốc	5.602.960.000	3.667.829.000
TỔNG CỘNG	5.602.960.000	3.667.829.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

- (i) Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m², với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất 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.
- (iii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8 m² và 1.652.779 m². Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty. Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

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

Tại ngày 31 tháng 12 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 40 tỷ đồng Việt Nam.

28.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh tại ngày 31 tháng 12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

28.3 Các tranh chấp

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

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

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán riêng					
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(i)	-	187.729.723.661	187.729.723.661
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i)	251.573.314.760	(178.700.024.227)	72.873.290.533
155	Tài sản ngắn hạn khác	(ii)	23.715.099.434	(23.715.099.434)	-
215	Phải thu cho vay dài hạn	(iii)	-	2.089.918.033.533	2.089.918.033.533
216	Phải thu dài hạn khác	(iii)	2.151.249.601.305	(2.075.172.633.533)	76.076.967.772
261	Chi phí trả trước dài hạn	(iv)	19.364.980.908	(18.997.419.829)	367.561.079
268	Tài sản dài hạn khác	(v)	60.000.000	(60.000.000)	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(vi)	784.427.627.466	(573.779.452.057)	210.648.175.409
319	Phải trả ngắn hạn khác	(vii)	321.572.872.254	(55.500.000.002)	266.072.872.252
333	Chi phí phải trả dài hạn	(vi)	-	573.779.452.057	573.779.452.057
337	Phải trả dài hạn khác	(vii)	1.903.046.982	54.548.032.040	56.451.079.022
338	Vay	(viii)	2.353.446.666.680	(905.047.419.829)	1.448.399.246.851
339	Trái phiếu chuyển đổi	(ix)	-	886.050.000.000	886.050.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(ix)	-	951.967.962	951.967.962

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

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

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

Trong tháng 01 năm 2016 Công ty đã thu được 70 tỷ đồng (bảy mươi tỷ đồng) từ việc thoái vốn ở Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào và 16 tỷ đồng (mười sáu tỷ đồng) từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc thanh toán một phần dư nợ tiền thuê đất, chuyển nhượng tài sản trên đất và mua cổ phần Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Định.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có thêm các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty.

31. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2015

Lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2015 đạt 230,6 tỷ đồng, tương ứng tăng 79% so với lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2014 (lợi nhuận riêng sau thuế quý IV năm 2014 là 128,73 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty đã giảm được chi phí (chi phí tài chính chi phí bán hàng và chi phí quản lý) và thanh lý các khoản đầu tư.



Lưu Phương Mai
 Người lập



Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 2 năm 2016