

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2015

CTCP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 53

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		12.023.441.257.287	10.667.175.221.353
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	228.164.359.677	149.105.090.802
111	1. Tiền		129.164.359.677	93.733.757.469
112	2. Các khoản tương đương tiền		99.000.000.000	55.371.333.333
120	II. Các khoản 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 đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.752.270.169)	(4.993.045.369)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.380.328.787.878	2.848.273.048.478
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	556.605.917.721	663.149.321.859
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.3	1.324.234.430.950	1.334.536.831.350
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.699.720.000	62.790.991.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.495.872.162.507	807.145.796.736
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7,8	(9.083.443.300)	(19.349.892.467)
140	IV. Hàng tồn kho	9	8.364.448.377.871	7.616.350.104.559
141	1. Hàng tồn kho		8.364.448.377.871	7.616.350.104.559
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		48.761.540.661	50.949.561.514
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	2.588.293.334
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.762.230.356	3.269.129.928
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	37.951.350.305	45.092.138.252

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		1.650.688.560.966	2.399.085.782.857
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		355.625.579.821	480.405.988.391
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	332.305.529.704	465.365.588.391
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.692.700.000	14.685.400.000
216	3. Phải thu dài hạn khác		15.627.350.117	355.000.000
220	II. Tài sản cố định		141.005.430.934	138.923.585.647
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	141.005.430.934	138.923.585.647
222	Nguyên giá		268.169.967.655	241.743.465.160
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(127.164.536.721)	(102.819.879.513)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	20.415.184.100	22.182.071.105
231	1. Nguyên giá		27.405.394.467	27.405.394.467
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.990.210.367)	(5.223.323.362)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		234.900.661.548	236.668.373.001
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	234.900.661.548	236.668.373.001
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		892.602.719.245	1.517.791.599.580
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	462.788.335.880	445.993.554.433
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	452.867.200.000	1.141.492.700.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(23.052.816.635)	(69.694.654.853)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.138.985.318	3.114.165.133
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		6.138.985.318	3.114.165.133
269	VII. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.674.129.818.253	13.066.261.004.210

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		5.618.538.960.221	6.809.779.471.724
310	I. Nợ ngắn hạn		3.029.021.046.114	2.646.842.930.435
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	76.993.266.642	55.676.320.830
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	425.918.397.786	408.858.439.492
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	173.109.893.610	102.669.431.090
314	4. Phải trả người lao động		68.698.469	1.606.801.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.110.326.012.386	849.853.145.132
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	30.319.777.921	204.222.732.462
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.205.201.739.991	1.016.821.780.620
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.134.279.309
330	II. Nợ dài hạn		2.589.517.914.107	4.162.936.541.289
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	670.054.155.614	573.779.452.057
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.302.235.179	5.616.285.654
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	59.272.399.555	62.070.305.020
338	4. Vay dài hạn	21	1.351.536.142.090	2.149.611.923.045
339	5. Trái phiếu chuyển đổi	24	-	886.050.000.000
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	502.401.013.707	484.856.607.551
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.055.590.858.032	6.256.481.532.486
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	8.055.590.858.032	6.256.481.532.486
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		989.064.430.000	611.603.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.798.485.430.220	1.169.625.513.861
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.169.625.513.861	844.008.284.354
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		628.859.916.359	325.617.229.507
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		873.172.283.989	880.383.874.802
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.674.129.818.253	13.066.261.004.210

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2015



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2016

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	281.111.425.184	488.672.489.162	1.457.959.155.916	1.069.035.499.895
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	281.111.425.184	488.672.489.162	1.457.959.155.916	1.069.035.499.895
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	101.550.348.418	217.632.818.310	861.405.092.161	481.366.165.270
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		179.561.076.766	271.039.670.852	596.554.063.755	587.669.334.625
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	182.463.949.614	(4.541.155.748)	317.123.475.612	143.894.837.330
22	7. Chi phí tài chính	28	815.261.395	81.887.938.065	41.370.870.831	292.150.961.413
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		20.736.074.290	47.751.421.438	89.987.678.791	251.673.017.974
24	8. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	15.1	5.976.520.806	10.134.820.198	9.590.181.448	(513.929.038)
25	9. Chi phí bán hàng	29	2.994.220.507	8.277.982.032	34.887.804.923	17.688.233.075
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	20.893.327.995	23.563.234.044	92.999.002.177	80.645.935.431
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		343.298.737.289	162.904.181.161	754.010.042.884	340.565.112.998
31	12. Thu nhập khác	30	438.826.052	-	17.691.943.875	797.669.217
32	13. Chi phí khác	30	757.676.455	-	18.619.618.911	90.689.835
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(318.850.403)	-	(927.675.036)	706.979.382
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		342.979.886.886	162.904.181.161	753.082.367.848	341.272.092.380
51	16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	31.2	31.323.099.983	(37.040.939.830)	113.889.636.146	1.922.333.344
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(47.717.767.194)	(42.689.402.072)	(17.544.406.156)	(27.380.624.397)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
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	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		263.939.019.709	157.255.718.919	621.648.325.546	311.969.134.639
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	25.1	273.421.766.196	160.247.730.864	628.859.916.359	325.617.229.507
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25.1	(9.482.746.487)	(2.992.011.945)	(7.211.590.813)	(13.648.094.868)
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản - Lãi suy giảm		582 582	411 411	1.353 1.353	904 903

Phạm Phúc Hiểu

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiểu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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	Tổng lợi nhuận trước thuế		753.082.367.848	341.272.092.380
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao		28.361.454.660	32.881.714.180
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(56.149.062.585)	(4.984.648.260)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	26.2	(583.508.308)	3.588.622.690
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(325.716.944.629)	(130.804.474.566)
	Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu ở công ty con		-	35.333.255.565
06	Chi phí lãi vay	28	89.987.678.791	251.673.017.974
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		488.981.985.777	528.959.579.963
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		169.374.263.399	(130.370.442.798)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(509.888.330.440)	19.927.631.511
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(62.260.088.432)	361.034.537.926
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(484.486.850)	1.109.214.568
14	Tiền lãi vay đã trả		(101.459.659.403)	(265.143.438.037)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.694.466.483)	(3.239.921.072)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.020.000)	(12.085.312.450)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		(23.481.802.432)	500.191.849.611
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(37.554.279.214)	(24.291.863.634)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	227.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(15.326.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		15.326.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(839.226.983.978)
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		6.694.132.965	5.112.285.445
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		117.422.853.751	(649.069.289.440)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.081.991.327.696	900.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.096.864.972.234)	(705.109.371.518)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(14.873.644.538)	194.890.628.482
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		79.067.406.781	46.013.188.653
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		149.105.090.802	103.092.930.135
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(8.137.906)	(1.027.986)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	228.164.359.677	149.105.090.802

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty có các công ty con sau:

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

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

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 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: 411 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 398).

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

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

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

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	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2015
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	

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:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 35.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	42 – 45 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

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 đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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 năm kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- ▶ 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 doanh nghiệp 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

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 Tập đoàn.

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 hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được, sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. 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 Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 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; và
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.21 Thông tin bộ phận

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

3.22 Trái phiếu chuyển đổi

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

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 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 năm 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

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

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	42.255.128.629	7.736.091.541
Tiền gửi ngân hàng	86.909.231.048	85.997.665.928
Các khoản tương đương tiền (*)	99.000.000.000	55.371.333.333
TỔNG CỘNG	<u>228.164.359.677</u>	<u>149.105.090.802</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,2%/năm và có thời hạn 1 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	312.177	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.752.270.169)		(4.993.045.369)
TỔNG CỘNG		<u>1.738.191.200</u>		<u>2.497.416.000</u>

(*) 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.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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>
Phải thu khách hàng (i)	556.605.917.721	663.149.321.859
Phải thu các bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	<u>556.605.917.721</u>	<u>663.149.321.859</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.583.443.300)	(8.254.892.467)
TỔNG CỘNG	<u>548.022.474.421</u>	<u>654.894.429.392</u>

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

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

	<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>
Công ty TNHH Heongsung Electronics Vietnam	66.691.232.644	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	96.913.466.665	104.352.647.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	104.130.000.000	104.130.000.000
Công ty TNHH LG Electronics Việt Nam Hải Phòng	50.705.322.986	304.291.678.680
Công ty Cổ phần Bao Bì Hoàng Hải Việt Nam	55.836.450.000	-
Công ty TNHH Haongsung Electronics Việt Nam	23.271.469.200	-
Phải thu từ các khách hàng khác	159.057.976.226	150.374.995.261
	556.605.917.721	663.149.321.859
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(8.583.443.300)	(8.254.892.467)
TỔNG CỘNG	548.022.474.421	654.894.429.392

6.2 Phải thu dài hạn của 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>
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	332.305.529.704	465.365.588.391
TỔNG CỘNG	332.305.529.704	465.365.588.391

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

6.3 Trả trước cho 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>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.114.372.843.381	1.130.088.304.645
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	117.302.270.000	117.302.270.000
Foster and Partners Limited	25.961.600.000	25.961.600.000
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Củ Chi	23.975.623.424	24.353.697.733
HĐND UBND huyện An Dương	11.302.688.835	13.302.688.835
Trả trước cho người bán khác	31.319.405.310	23.528.270.137
TỔNG CỘNG	1.324.234.430.950	1.334.536.831.350

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

7. PHẢI THU KHÁC VỀ 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 Sản xuất Thương mại Sài Gòn	-	50.000.000.000
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.100.000.000	9.300.000.000
Phải thu các công ty khác	3.599.720.000	3.490.991.000
	12.699.720.000	62.790.991.000
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)
Dài hạn		
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
	7.692.700.000	14.685.400.000
Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi	-	-

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				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
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 tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-ba tiền mua cổ phần	-	-	43.875.296.000	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	32.022.174.517	-	33.481.584.605	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	-	2.228.672.000	-
Phải thu Triệu Thị Duyên	-	-	68.800.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	17.918.475.834	-	12.813.369.445	-
Phải thu khác	4.535.153.600	-	14.270.174.570	10.595.000.000
	1.495.872.162.507	-	807.145.796.736	10.595.000.000
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	15.627.350.117	-	355.000.000	-
	15.627.350.117	-	355.000.000	-

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát	3.352.894.991.554	3.180.330.291.504
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.559.881.884.283	2.660.448.936.286
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	791.241.769.241	763.875.971.070
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	463.112.500.087	81.796.866.911
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	551.643.366.073	505.692.381.854
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
Khác	13.589.314.872	13.147.207.279
TỔNG CỘNG	<u>8.364.448.377.871</u>	<u>7.616.350.104.559</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

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>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 31.2)	37.951.350.305	45.092.138.252
TỔNG CỘNG	<u>37.951.350.305</u>	<u>45.092.138.252</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Số đầu năm	170.814.699.429	32.273.266.388	32.813.108.309	4.948.281.944	894.109.090	241.743.465.160
- Mua mới trong năm	434.020.000	358.980.161	12.555.915.992	1.600.545.000	-	14.949.461.153
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	11.029.132.304	-	483.262.727	2.820.227.573	-	14.332.622.604
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý	-	-	(476.068.818)	-	-	(476.068.818)
- Giảm khác	(2.379.512.444)	-	-	-	-	(2.379.512.444)
Số cuối năm	179.898.339.289	32.632.246.549	45.376.218.210	9.369.054.517	894.109.090	268.169.967.655
Trong đó:						
Tài sản cố định đã hết khấu hao	394.064.686	1.051.245.455	9.445.453.507	2.790.286.887	319.109.090	14.000.159.625
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	66.303.165.568	13.836.630.000	18.455.707.360	3.431.029.992	793.346.593	102.819.879.513
- Khấu hao trong năm	16.624.380.855	3.190.830.097	4.372.476.020	561.164.054	71.875.000	24.820.726.026
- Thanh lý	-	-	(476.068.818)	-	-	(476.068.818)
Số cuối năm	82.927.546.423	17.027.460.097	22.352.114.562	3.992.194.046	865.221.593	127.164.536.721
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	104.511.533.861	18.436.636.388	14.357.400.949	1.517.251.952	100.762.497	138.923.585.647
Số cuối năm	96.970.792.866	15.604.786.452	23.024.103.648	5.376.860.471	28.887.497	141.005.430.934

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:	
Số đầu năm	27.405.394.467
- Tăng trong năm	44.784.398.876
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(44.784.398.876)
Số cuối năm	<u>27.405.394.467</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	5.223.323.362
- Tăng trong năm	3.540.728.634
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(1.773.841.629)
Số cuối năm	<u>6.990.210.367</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>22.182.071.105</u>
Số cuối năm	<u>20.415.184.100</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN 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
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	160.000.000	160.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.314.135.200	786.976.364
TỔNG CỘNG	<u>234.900.661.548</u>	<u>236.668.373.001</u>

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 215,8 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duệ, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

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

15. 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 liên kết	15.1	462.788.335.880	445.993.554.433
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	452.867.200.000	1.141.492.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		<u>(23.052.816.635)</u>	<u>(69.694.654.853)</u>
TỔNG CỘNG		<u>892.602.719.245</u>	<u>1.517.791.599.580</u>

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp cam kết</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(i)	28,1%	9.849.000	210.115.300.776	9.849.000	210.529.264.240
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	163.264.402.973	15.896.923	152.984.724.489
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.468.701.979	8.233.083	82.479.565.704
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	6.939.930.152	-	-
TỔNG CỘNG				<u>462.788.335.880</u>		<u>445.993.554.433</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ nhất ngày 16 tháng 2 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 350 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 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.

(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 tất 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.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanviwood
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	-
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	7.204.600.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-
Số cuối năm	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	(110.280.210.199)	(97.735.760)	148.735.704	-
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	10.279.678.484	(413.963.463)	(10.863.725)	(264.669.848)
- Thu hồi giá trị đầu tư	-	-	-	-
Số cuối năm	(100.000.531.715)	(511.699.223)	137.871.979	(264.669.848)
Phần bổ lợi thế thương mại:				
Số đầu năm	(160.227.726.386)	-	-	-
Số cuối năm	(160.227.726.386)	-	-	(160.227.726.386)
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu năm	152.984.724.489	210.529.264.240	82.479.565.704	-
Tại ngày cuối năm	163.264.402.973	210.115.300.777	82.468.701.979	6.939.930.152

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
		Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
			(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	(i)	-	-	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn		6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(ii)	-	-	19.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng		3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel		3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước		190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(iii)	43,7	4.367.000.000	86,4	8.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(iv)	-	-	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội		100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(v)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận		350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An		30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			452.867.200.000		1.141.492.700.000

- (i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần 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) 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 tỷ 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%.
- (iv) 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.
- (v) 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%.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải trả thương mại	76.902.406.642	55.659.160.830
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	90.860.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	76.993.266.642	55.676.320.830

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh và Quang Châu	321.068.003.325	320.188.369.600
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	81.461.097.232	85.668.704.783
Các khoản khác	23.389.297.229	3.001.365.109
TỔNG CỘNG	425.918.397.786	408.858.439.492

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
Thuế giá trị gia tăng	44.722.218.744	73.501.280.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	99.054.381.716	64.828.024.019
Thuế thu nhập cá nhân	536.974.340	308.393.438
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.796.318.810	28.859.757.510
TỔNG CỘNG	173.109.893.610	102.669.431.090

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	794.666.703.091	617.851.226.038
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
Khu công nghiệp Trảng Duệ	171.522.847.799	81.503.597.814
Khu công nghiệp Quang Châu	164.052.834.286	158.371.537.693
Khu công nghiệp Tân Phú Trung	269.208.544.926	198.512.089.545
Chi phí lãi vay phải trả	275.794.874.275	208.626.297.520
Chi phí phát hành trái phiếu	-	13.950.000.000
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	370.691.739	235.894.743
Các chi phí phải trả khác	39.493.743.281	9.189.726.831
TỔNG CỘNG	1.110.326.012.386	849.853.145.132

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2015</i>	<i>năm 2014</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	5.000.000.000	82.570.642.264
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	38.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	150.000.000	70.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25.169.777.921	13.652.090.198
TỔNG CỘNG	30.319.777.921	204.222.732.462

21. VAY

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2015</i>	<i>năm 2014</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	38.502.212.972	30.000.000.000
Vay các đối tượng khác	32.868.697.019	32.868.697.019
Vay dài hạn đến hạn trả	1.020.000.000.000	841.622.253.601
Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan	1.500.000.000	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 32)	112.330.830.000	112.330.830.000
	1.205.201.739.991	1.016.821.780.620
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (*)	880.870.589.180	554.781.596.475
Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.349.163.882	1.500.000.000
Trái phiếu (**)	1.525.318.602.000	2.464.952.580.171
TỔNG CỘNG	2.411.538.355.062	3.021.234.176.646
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.060.002.212.972	871.622.253.601
Vay và nợ dài hạn	1.351.536.142.090	2.149.611.923.045

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

Vay dài hạn

(*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Ngân hàng	31 tháng 12 năm 2015		Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
	(VNĐ)	Nguyên tệ			
Ngân hàng Công thương khu công nghiệp Quế Võ	421.400.000.000	-	11%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Toàn bộ cơ sở hạ tầng giai đoạn 2 Khu công nghiệp Tráng Duệ. Giá trị tạm tính của tài sản là 1000 tỉ đồng.
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)- Chi nhánh Hà Nội	5.690.091.466	253.456.19 USD	5,6%	Lãi trả hàng quý vào cuối mỗi quý. Gốc vay đáo hạn ngày 6 tháng 1 năm 2019	Tài sản hình thành từ khoản vay.
PVcombank (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây)	320.000.000.000	-	9,2%	31 tháng 12 năm 2017	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)	105.796.317.414	-	11%	Trả nợ gốc 6 tháng 1 lần trong 5 lần kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2016	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BDS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	-	-	10,5%	Gốc trả 6 tháng một lần từ ngày 25/7/2016, lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý	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				
Trong đó	880.870.589.180				
- Vay dài hạn đến hạn trả	38.502.212.972				

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTPC

B09a-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

Vay dài hạn

(**) Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn 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 trong năm 2015	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (i) Chi phí bảo lãnh	2.700.000	100.000	270.000.000.000 (706.398.000)	10,125%	8 tháng 5 năm 2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty nghiệp Quê Võ mở rộng và 45 hecta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	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 Trưng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii)	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
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (ii)	50.000	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 Trưng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (v)	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 Trưng Cát
002/2009/TPSCD0 1/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (v)	417.490	100.000	41.749.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2018	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BDS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
003/2009/TPSCD0 1/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (vi)	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	18 tháng 6 năm 2017	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BDS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
	TỔNG CỘNG	15.260.250		1.525.318.602.000			
	Trong đó: Trái phiếu phát hành thanh toán trong 12 tháng tới			1.020.000.000.000			
	Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu			(706.398.000)			

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng PVcombank tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015.

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN 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>
Nhận đặt cọc dài hạn	59.272.399.555	62.070.305.020
	59.272.399.555	62.070.305.020

24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

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>
Mệnh giá trái phiếu chuyển đổi	-	900.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(13.950.000.000)
TỔNG CỘNG	-	886.050.000000

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị linh: đồng Việt Nam
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm						
Số đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	864.294.659.709	4.914.775.087.886	1.000.000.000.000		
- Tăng trong năm	1.000.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	325.617.229.507	(13.648.094.868)	311.969.134.639		
- Tăng khác	-	-	-	-	-	35.333.255.565	35.333.255.565		
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(5.595.945.604)	(5.595.945.604)		
Số cuối năm	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.169.625.513.861	880.383.874.802	6.256.481.532.486		
Năm nay									
Số đầu năm	3.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.169.625.513.861	880.383.874.802	6.256.481.532.486		
- Tăng trong năm (*)	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	-	1.177.461.000.000		
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	628.859.916.359	(7.211.590.813)	621.648.325.546		
Số cuối năm	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.798.485.430.220	873.172.283.989	8.055.590.858.032		

(*) Vốn tăng trong năm do chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 24)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 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	989.064.430.000	989.064.430.000	-	611.603.430.000	611.603.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.709.450.000	5.381.709.450.000	-	4.204.248.450.000	4.204.248.450.000	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
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	4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

25.4 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VND)
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).

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.457.959.155.916	1.069.035.499.895
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>1.152.539.634.162</i>	<i>742.899.998.400</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>224.685.952.000</i>	<i>229.531.415.000</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>8.145.578.316</i>	<i>35.609.277.548</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải</i>	<i>72.587.991.438</i>	<i>60.994.808.947</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	1.457.959.155.916	1.069.035.499.895

(*) Trong năm, Tập đoàn 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 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 Tập đoàn là như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<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	1.457.959.155.916	336.918.454.224
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)</i>	<i>1.152.539.634.162</i>	<i>31.498.932.470</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(861.405.092.161)	(142.872.767.949)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	596.554.063.755	194.045.686.275
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	753.082.367.848	350.573.990.368
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(113.889.636.146)	(74.400.141.552)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(17.544.406.156)	(57.033.900.750)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	621.648.325.546	219.139.948.066

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính (*)	289.800.000.000	113.309.014.365
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (**)	19.632.630.216	19.340.455.246
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	-	6.039.056.854
Lãi tiền gửi	4.966.692.965	3.976.830.403
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	1.727.440.000	1.139.594.814
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	413.204.123	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	583.508.308	-
Khác	-	89.885.648
TỔNG CỘNG	<u>317.123.475.612</u>	<u>143.894.837.330</u>

(*) Đây là khoản lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định trong năm 2015.

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	717.315.725.177	358.145.331.155
Giá vốn nhà xưởng đã bán	98.262.928.829	80.651.675.087
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	3.743.646.240	10.483.800.514
Giá vốn khác	42.082.791.915	32.085.358.514
TỔNG CỘNG	<u>861.405.092.161</u>	<u>481.366.165.270</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay và chi phí bảo lãnh trái phiếu	88.212.023.791	251.673.017.974
Lỗ do giảm tỉ lệ sở hữu ở công ty con	-	35.333.255.565
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua khu nhà đô thị Phúc Ninh	1.775.655.000	975.751.170
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.449.612.884	468.978.172
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.588.622.690
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	(50.211.671.569)	-
Chi phí tài chính khác	145.250.725	111.335.841
TỔNG CỘNG	<u>41.370.870.831</u>	<u>292.150.961.413</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	29.640.580.457	13.022.488.299
Chi phí nhân viên bán hàng	2.213.972.118	2.663.813.894
Khác	3.033.252.349	2.001.930.882
TỔNG CỘNG	<u>34.887.804.924</u>	<u>17.688.233.075</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.671.755.100	5.264.591.290
Lương thưởng nhân viên	52.475.517.016	46.450.330.273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.490.561.116	13.643.617.858
Khác	16.361.168.945	15.287.396.010
TỔNG CỘNG	<u>92.999.002.177</u>	<u>80.645.935.431</u>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	17.691.943.875	797.669.217
Thanh lý tài sản	16.472.727.273	-
Thu nhập khác	1.219.216.602	797.669.217
Chi phí khác	18.619.618.911	90.689.835
Thanh lý tài sản	17.582.097.000	-
Chi phí khác	1.037.521.911	90.689.835
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>(927.675.036)</u>	<u>706.979.382</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho 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 Trảng Duyệt, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho 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 Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho 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 đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2015.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	113.889.636.146	1.922.333.344
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	17.544.406.156	27.380.624.397
TỔNG CỘNG	131.434.042.302	29.302.957.741

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	753.082.367.848	341.272.092.380
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	21.348.125.562	3.696.162.450
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	25.659.187.710	19.132.843.824
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	180.980.503.793	104.475.251.831
Lỗi từ việc giảm tỉ lệ sở hữu tại công ty con		35.333.255.565
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	1.109.480.000	812.495.000
Lỗi từ công ty liên kết	-	513.929.038
Lỗi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện		111.074.649
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ năm nay chuyển sang các năm sau	(388.170.268.960)	(292.810.842.451)
Hoàn nhập dự phòng	(63.835.478.619)	(56.086.307.756)
Lãi từ công ty liên kết	(9.590.181.448)	-
Lãi thanh lý công ty liên kết	-	(6.359.014.365)
Điều chỉnh chi phí năm trước vào năm nay	-	(20.828.000.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	520.583.735.886	129.262.940.165
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>492.652.574.169</i>	<i>193.086.997.911</i>
<i>Lỗ trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(40.779.832)</i>	<i>(18.003.240)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>82.541.097.112</i>	<i>15.975.481.369</i>
<i>Lỗ trước thuế của công ty con</i>	<i>(80.228.343.274)</i>	<i>(98.914.379.700)</i>
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	25.659.187.710	19.132.843.824
Lỗ năm trước chuyển sang	(83.598.231.381)	(210.499.904.260)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	436.985.504.504	(81.236.964.096)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	113.889.636.146	208.054.254
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(45.092.138.252)	(43.774.550.524)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.714.279.090
Thuế TNDN đã trả trong năm	(7.694.466.483)	(3.239.921.072)
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối năm	61.103.031.411	(45.092.138.252)
Trong đó:		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)</i>	<i>99.054.381.716</i>	<i>-</i>
<i>Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)</i>	<i>(37.951.350.305)</i>	<i>(45.092.138.252)</i>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	-	-	-	-
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	240.425.723.485	262.874.442.901	(22.448.719.416)	(7.867.608.300)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	457.334.954	9.239.307.668	(8.781.972.714)	(10.167.751.261)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	261.517.955.268	212.742.856.982	48.775.098.286	45.415.983.958
	502.401.013.707	484.856.607.551		
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</i>			17.544.406.156	27.380.624.397

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 289.385.284.076 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 306.072.448.772 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
			Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015
2012	2017	(i)	290.447.513.954	(226.772.051.054)	-	63.675.462.900
2013	2018	(ii)	114.297.270.724	(44.106.959.987)	(13.358.056.421)	56.832.254.316
2014	2019	(ii)	88.608.443.754	-	-	88.608.443.754
2015	2010	(ii)	80.269.123.106	-	-	80.269.123.106
TỔNG CỘNG			563.105.985.962	(270.879.011.041)	(13.358.056.421)	289.385.284.076

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

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 7)</i>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	8.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Cho vay ngắn hạn	400.000.000
		<u>9.100.000.000</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>		
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	6.175.359.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
Bà Nguyễn Chung Thủy	Tạm ứng	183.356.000
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn- Chi nhánh Bắc Ninh	Đặt cọc	21.592.687.097
		<u>32.022.174.517</u>

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Phải trả người bán	90.860.000
		90.860.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	370.691.739
		370.691.739
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		112.330.830.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)		
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn-Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000
Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	3.849.163.882
		5.349.163.882

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	8.995.940.744	6.577.051.332
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.226.330.000	1.301.765.000
	10.222.270.744	7.878.816.332

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho lãi vay trái phiếu chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	628.859.916.359	325.617.229.507
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	825.066.667
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	628.859.916.359	326.442.296.174
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	464.938.271	360.364.584
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.153.846
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	464.938.271	361.518.430
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.353	904
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.353	903

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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, Tập đoàn có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cầm 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.

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

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

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

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước: (tiếp theo)

- (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.
- (iv) Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m² cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, Công ty hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 đồng Việt Nam theo đơn giá tiền thuê đất là 500 đồng Việt Nam/m² tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, Công ty đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.
- (v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng ("SHP") đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duyệt với tổng diện tích 1.541.648,7 m². Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 01 năm 2011 (diện tích 1.363.473,2 m²), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871,8 m²) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 02 năm 2014 (diện tích 93.303,7 m²). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tổng cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.
- (vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ("SBG") đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.577.274 m². Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp. Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 7 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

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

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

34.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

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

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

Các cam kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

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.

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

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

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

35. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(i)	710.633.068.859	(47.483.747.000)	663.149.321.859
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(ii)	-	62.790.991.000	62.790.991.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	(iii)	804.193.496.379	2.952.300.357	807.145.796.736
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	(iv)	8.655.756.459	36.436.381.793	45.092.138.252
155	Tài sản ngắn hạn khác	(v)	36.553.395.357	(36.553.395.357)	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	(vi)	461.757.137.391	3.608.451.000	465.365.588.391
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(vii)	-	14.685.400.000	14.685.400.000
216	Phải thu dài hạn khác	(viii)	86.000.000	269.000.000	355.000.000
261	Chi phí trả trước dài hạn	(ix)	22.320.584.962	(19.206.419.829)	3.114.165.133
268	Tài sản dài hạn khác	(x)	60.000.000	(60.000.000)	-
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(xi)	167.497.455.109	(64.828.024.019)	102.669.431.090
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(xii)	1.423.632.597.189	(573.779.452.057)	849.853.145.132
319	Phải trả ngắn hạn khác	(x)	240.332.662.093	(36.109.929.631)	204.222.732.462
320	Vay	(xiii)	998.211.850.989	18.609.929.631	1.016.821.780.620
333	Chi phí phải trả dài hạn	(xiv)	-	573.779.452.057	573.779.452.057
337	Phải trả dài hạn khác	(xiv)	45.522.272.982	16.548.032.038	62.070.305.020
338	Vay	(xv)	3.054.659.342.874	(905.047.419.829)	2.149.611.923.045
339	Trái phiếu chuyển đổi	(xvi)	-	886.050.000.000	886.050.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(xvii)	383.592.201.739	101.264.405.812	484.856.607.551
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(xviii)	-	951.967.962	951.967.962

- (i) Phân loại từ phải thu ngắn hạn của khách hàng sang phải thu dài hạn của khách hàng và phân loại lại khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kumba tiền chuyển nhượng cổ phần từ phải thu ngắn hạn khách hàng sang phải thu ngắn hạn khác;
- (ii) Đây là khoản Tập đoàn cho các đơn vị khác vay, được phân loại lại từ chỉ tiêu phải thu ngắn hạn khác sang phải thu từ cho vay ngắn hạn;
- (iii) Đây là khoản phải thu ngắn hạn khác được phân loại sang chỉ tiêu phải thu từ cho vay, nhận phân loại lại khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kumba tiền chuyển nhượng cổ phần từ phải thu ngắn hạn khách hàng sang phải thu ngắn hạn khác;
- (iv) Đây là khoản thuế trả trước cho cơ quan thuế được chuyển từ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước;
- (v) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên và đặt cọc được phân loại sang phải thu ngắn hạn khác;
- (vi) Đây là khoản phải thu dài hạn tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc, được phân loại lại sang chỉ tiêu phải thu dài hạn của khách hàng;
- (vii) 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;
- (viii) Đây là khoản đặt cọc được phân loại lại từ chỉ tiêu tài sản dài hạn khác sang phải thu dài hạn khác;

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

35. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) Đây là khoản thuế cho thu nhập chuyển sang các năm sau, phân loại từ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước sang thuế thu nhập hoãn lại phải trả và phân loại khoản thuế trả trước cơ quan thuế sang thuế và các khoản phải thu Nhà nước;
- (xii) 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;
- (xiii) Đây là khoản vay không lãi được phân loại lại sang chỉ tiêu vay và nợ tài chính ngắn hạn;
- (xiv) Đây là khoản Tập đoàn vay không lãi từ các đơn vị khác, được phân loại lại từ chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác sang chỉ tiêu vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn;
- (xv) Đây là khoản nhận đặt cọc được phân loại lại từ chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác;
- (xvi) Đây là khoản gốc vay và chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi, được phân loại sang chỉ tiêu trái phiếu chuyển đổi;
- (xvii) Đây là khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm, được phân loại sang dự phòng phải trả dài hạn; và
- (xviii) Đây là khoản thuế cho thu nhập chuyển sang các năm sau được hoãn lại, phân loại lại từ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

36. 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.

37. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2015

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý 4 năm 2015 là 263,9 tỷ đồng (trong đó, lợi nhuận thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 274 tỷ đồng), tăng 106,6 tỷ đồng so với Quý 4 năm 2014 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 4 năm 2014 là 157,2 tỷ đồng), tăng 68% so với cùng kỳ năm 2014. 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 02 năm 2016