

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 48

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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 Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban	
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	
Ông Phan Anh Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60774739/18493823

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 14 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1



Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.233.872.139.517	2.880.877.941.745
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	34.304.041.296	42.339.925.481
111	1. Tiền		22.404.041.296	37.339.925.481
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.900.000.000	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.235.586.230	1.738.191.200
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.254.875.139)	(5.752.270.169)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.785.079.716.605	1.400.308.410.127
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	391.707.171.286	182.147.291.535
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	427.326.733.012	354.606.940.872
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	119.209.020.811	800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	854.171.829.146	870.018.660.620
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.335.037.650)	(7.264.482.900)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.411.506.419.638	1.436.473.528.280
141	1. Hàng tồn kho		1.411.506.419.638	1.436.473.528.280
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.746.375.748	17.886.657
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.728.309.091	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		18.066.657	17.886.657

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.495.187.255.222	6.449.931.369.325
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.559.982.112.902	2.686.840.884.683
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	211.863.915.704	332.305.529.704
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.951.832.633.533	2.166.825.333.533
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	396.285.563.665	187.710.021.446
220	II. Tài sản cố định		86.782.219.855	96.973.620.094
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	86.782.219.855	96.973.620.094
222	Nguyên giá		178.687.826.946	173.690.725.238
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.905.607.091)	(76.717.105.144)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		115.038.553.515	234.740.661.548
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	115.038.553.515	234.740.661.548
230	IV. Bất động sản đầu tư		68.431.657.532	-
231	1. Nguyên giá	12	68.431.657.532	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	3.664.325.227.018	3.429.067.802.189
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.894.189.897.744	2.749.066.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	723.655.091.074	723.655.091.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	448.500.200.000	452.867.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(402.019.961.800)	(496.520.802.885)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		627.484.400	2.308.400.811
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		627.484.400	2.308.400.811
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.729.059.394.739	9.330.809.311.070

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.397.271.319.344	3.332.654.313.050
310	I. Nợ ngắn hạn		1.997.199.321.456	2.016.993.145.713
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	53.649.599.129	31.796.058.861
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	713.163.552.330	294.607.228.734
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	104.892.958.728	123.742.429.172
314	4. Phải trả người lao động		28.928.000	51.428.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	211.480.827.583	210.107.062.599
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	88.593.857.611	83.131.134.223
320	7. Vay ngắn hạn	19	821.066.218.742	1.269.234.424.791
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		1.400.071.997.888	1.315.661.167.337
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	752.634.304.581	672.941.388.491
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	61.950.580.036	56.694.272.880
338	3. Vay dài hạn	19	546.196.613.739	546.526.946.182
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	38.338.531.570	38.546.591.822
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.331.788.075.395	5.998.154.998.020
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	6.331.788.075.395	5.998.154.998.020
411	1. Vốn cổ phần		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
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		948.385.931.572	614.752.854.197
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		614.752.854.197	226.282.400.553
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		333.633.077.375	388.470.453.644
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.729.059.394.739	9.330.809.311.070

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	353.321.179.166	410.905.086.146
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	353.321.179.166	410.905.086.146
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(73.339.644.528)	(140.177.369.285)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.981.534.638	270.727.716.861
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	211.441.191.878	313.825.269.273
22	7. Chi phí tài chính	23	(5.437.299.410)	(42.828.996.818)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(99.309.867.914)	(28.722.879.897)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(13.815.527.773)	(21.764.644.011)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(52.964.873.856)	(42.832.644.734)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		419.205.025.477	477.126.700.571
31	11. Thu nhập khác		4.491.350.982	19.562.032
32	12. Chi phí khác		(214.080.956)	(58.781.051)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		4.277.270.026	(39.219.019)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		423.482.295.503	477.087.481.552
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(90.057.278.380)	(88.825.088.158)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	208.060.252	208.060.250
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		333.633.077.375	388.470.453.644

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		423.482.295.503	477.087.481.552
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình		15.188.501.947	16.646.945.825
03	Các khoản dự phòng		(93.927.681.365)	7.686.416.035
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(105.981.613)	(576.935.843)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(211.331.240.828)	(313.248.333.430)
06	Chi phí lãi vay	23	99.309.867.914	28.722.879.897
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		232.615.761.558	216.318.454.036
09	Tăng các khoản phải thu		(243.642.626.934)	(62.089.812.850)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		24.967.108.642	(10.181.957.404)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		430.719.763.610	(14.849.423.371)
12	Tăng chi phí trả trước		286.780.719	(1.940.839.732)
13	Tiền lãi vay đã trả		(61.897.813.413)	(103.339.103.544)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(88.111.806.746)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		294.937.167.436	23.917.317.135
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(55.621.806.315)	(34.268.963.254)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.500.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(50.000.000.000)	(116.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		160.157.899.189	226.922.423.661
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(191.690.284.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		278.279.899.189	148.283.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.217.561.721	3.815.703.214
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		145.843.269.784	227.852.163.621

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		225.070.679.100	660.591.327.696
34	Tiền trả nợ gốc vay		(673.885.504.334)	(951.189.929.407)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(448.814.825.234)	(290.598.601.711)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(8.034.388.014)	(38.829.120.955)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		42.339.925.481	81.177.184.342
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.496.171)	(8.137.906)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	34.304.041.296	42.339.925.481



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại 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 2016 là: 162 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 159).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	79,50	76,81	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 Trảng 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	63,02	62,68	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
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen	100	100	Số 100 phố An Trạch, Phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 10 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, v.v. 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 thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp 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	40 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được đánh giá lại 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

Doanh thu chuyển nhượng dự án

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu dự án, thông thường là trùng với việc chuyển giao dự án, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng dự án được đảm bảo một cách hợp lý.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	4.110.727.392	183.829.311
Tiền gửi ngân hàng	18.293.313.904	37.156.096.170
Các khoản tương đương tiền (*)	11.900.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	34.304.041.296	42.339.925.481

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng Công thương Qué Võ có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng, với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Các khoản nợ được chuyển thành vốn chủ sở hữu	-	1.200.000.000.000
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	225.070.679.100	360.591.327.696
- tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	300.000.000.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	203.885.504.334	121.189.929.407
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	470.000.000.000	830.000.000.000

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	1.235.586.230	(6.254.875.139)	7.490.461.369	1.738.191.200	(5.752.270.169)
TỔNG CỘNG	7.490.461.369	1.235.586.230	(6.254.875.139)	7.490.461.369	1.738.191.200	(5.752.270.169)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

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

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Công ty KCT Engineering Ltd (*)	218.749.608.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (**)	104.130.000.000	104.130.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (***)	40.000.000.000	40.000.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	28.827.563.286	38.017.291.535
	391.707.171.286	182.147.291.535
Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (***)	211.863.915.704	332.305.529.704
	211.863.915.704	332.305.529.704

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư theo hợp đồng chuyển nhượng số HĐCN - KBC/2016 ngày 8 tháng 4 năm 2016.

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

(***) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất có cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng. Các khoản phải thu này được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2018 và có lãi suất trả chậm là 8-9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	420.786.273.570	320.336.319.170
- Công ty TNHH Foster and Partners (ii)	-	25.961.600.000
Trả trước khác	6.540.459.442	8.309.021.702
TỔNG CỘNG	<u>427.326.733.012</u>	<u>354.606.940.872</u>

- (i) Đây là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty.
- (ii) Đây là khoản trả trước cho Công ty TNHH Foster and Partners chi phí thiết kế quy hoạch Dự án khách sạn Hoa Sen. Vào ngày 22 tháng 6 năm 2016, Công ty đã sử dụng khoản trả trước này để góp vốn vào Công ty TNHH MTV Phát triển khách sạn Hoa Sen (Thuyết minh số 12).

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	7.264.482.900	17.530.932.067
Trích lập trong năm	121.555.000	328.550.833
Hoàn nhập trong năm	(51.000.250)	(3.390.400.000)
Giảm khác	-	(7.204.600.000)
Số cuối năm	<u>7.335.037.650</u>	<u>7.264.482.900</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi</i>	6.835.037.650	6.764.482.900
<i>Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi</i>	500.000.000	500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	111.416.320.811	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (**)	6.992.700.000	-
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	500.000.000	500.000.000
	<u>119.209.020.811</u>	<u>800.000.000</u>
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.901.132.633.533	2.159.132.633.533
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (*)	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (**)	-	6.992.700.000
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
	<u>1.951.832.633.533</u>	<u>2.166.825.333.533</u>

(*) Đây là các khoản cho vay lãi suất 10,5% và đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (i)	549.714.632.444	-	672.730.000.000	-
Ứng trước cho PVcomBank liên quan đến mua khoản đầu tư	191.690.284.000	-	-	-
Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc liên quan đến công nợ với Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào (ii)	21.766.558.152	-	151.146.558.152	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	46.810.136.608	-	4.070.772.420	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iii)	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc (iv)	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	2.228.672.000	-
Phải thu khác	8.571.309.538	-	7.551.529.644	-
	854.171.829.146	-	870.018.660.620	-
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	355.300.428.072	-	172.291.671.329	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (v)	40.925.135.593	-	15.358.350.117	-
Phải thu khác	60.000.000	-	60.000.000	-
	396.285.563.665	-	187.710.021.446	-

- (i) Đây chủ yếu bao gồm khoản phải thu từ chuyển nhượng 48,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc theo hợp đồng ký ngày 22 tháng 6 năm 2015 và ngày 15 tháng 12 năm 2015.
- (ii) Theo Biên bản họp Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào vào ngày 1 tháng 7 năm 2015, Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào đã quyết định giải thể và hoàn vốn cho Công ty với số tiền 185.586.558.152 VND. Tuy nhiên, khoản công nợ phải thu này đã được chuyển cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc theo Biên bản Cán trừ Công nợ ba bên vào ngày 3 tháng 7 năm 2015.
- (iii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ VND từ nguồn ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc vào Công ty TNHH Nhà nước MTV TT & PT Nông nghiệp Hà Nội theo Hợp đồng số 128/2010/HĐ-HTKD ký ngày 29 tháng 6 năm 2010 để hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở cao cấp và dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự, nhà vườn, nhà ở chung cư cao cấp tại xã Minh Khai, huyện Từ Liêm, Hà Nội.
- (v) Đây là khoản phải thu lãi trả chậm của hợp đồng cho thuê đất và bán nhà xưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	824.899.200.580	-	791.241.769.241	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	288.590.532.478	-	337.106.227.151	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	234.647.430.022	-	206.869.480.433	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	50.222.049.281	-	64.211.681.110	-
Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp	-	-	23.897.163.067	-
Các dự án khác	13.147.207.277	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	1.411.506.419.638	-	1.436.473.528.280	-

Hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	132.813.487.450	5.177.115.945	28.746.036.651	6.165.703.374	788.381.818	173.690.725.238
Mua trong năm	-	259.636.362	3.956.666.908	187.447.818	-	4.403.751.088
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	593.350.620	-	-	-	-	593.350.620
Số cuối năm	133.406.838.070	5.436.752.307	32.702.703.559	6.353.151.192	788.381.818	178.687.826.946
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.032.705.679	1.223.291.668	8.321.488.728	1.942.846.748	788.381.818	17.308.714.641
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	53.630.434.153	3.509.248.550	14.768.360.169	4.049.567.953	759.494.319	76.717.105.144
Khấu hao trong năm	11.249.434.586	487.751.888	2.697.385.619	725.042.355	28.887.499	15.188.501.947
Số cuối năm	64.879.868.739	3.997.000.438	17.465.745.788	4.774.610.308	788.381.818	91.905.607.091
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	79.183.053.297	1.667.867.395	13.977.676.482	2.116.135.421	28.887.499	96.973.620.094
Số cuối năm	68.526.969.331	1.439.751.869	15.236.957.771	1.578.540.884	-	86.782.219.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (*)	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.516.537.647	4.592.921.893
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (**)	-	119.161.983.744
Dự án khác	850.395.157	1.314.135.200
TỔNG CỘNG	<u>115.038.553.515</u>	<u>234.740.661.548</u>

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

(**) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m². Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác. Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn bằng Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội cho Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		<u>68.431.657.532</u>
Số cuối năm		<u>68.431.657.532</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		-
Khấu hao trong năm		-
Số cuối năm		-
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		-
Số cuối năm		<u>68.431.657.532</u>

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng lô L4, 5, 8 và 9 tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động và là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1 .

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 22,59 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Đầu tư vào công ty con	14.1	2.894.189.897.744	2.749.066.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	723.655.091.074	723.655.091.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	452.867.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(402.019.961.800)	(496.520.802.885)
TỔNG CỘNG		3.664.325.227.018	3.429.067.802.189

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	-	1.500.000.000.000	100%	-	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	63,02%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen (*)	100%	-	145.123.583.744	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	79,50%	1.309.000	119.000.000.000	59,50%	1.309.000	119.000.000.000
TỔNG CỘNG			2.894.189.897.744			2.749.066.314.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			-			(116.748.699.701)
GIÁ TRỊ THUẦN			2.894.189.897.744			2.632.317.614.299

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn bằng Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội để thành lập nên Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				723.655.091.074		723.655.091.074
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(362.306.818.124)		(356.719.286.549)
GIÁ TRỊ THUẬN				361.348.272.950		366.935.804.525

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VND. 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 VND. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu.

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.

14.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc và Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	-	-	-	3	43,67	4.367.000.000
TỔNG CỘNG			448.500.200.000			452.867.200.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác			(39.713.143.676)			(23.052.816.635)
GIÁ TRỊ THUẬN			408.787.056.324			429.814.383.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	11.760.407.600	11.760.407.600	9.559.539.000	9.559.539.000
Công ty Cổ phần Vận Tải và Xây dựng Trung Tiến	9.363.043.000	9.363.043.000	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng và Cơ Điện HPN	5.064.630.000	5.064.630.000	-	-
Công ty TNHH BlueScope Buildings Việt Nam	4.870.800.000	4.870.800.000	4.365.000.000	4.365.000.000
Công ty TNHH Trọng Cường	2.479.560.679	2.479.560.679	2.929.856.895	2.929.856.895
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.317.260.652	2.317.260.652	2.317.260.652	2.317.260.652
Phải trả đối tượng khác	17.793.897.198	17.793.897.198	12.624.402.314	12.624.402.314
TỔNG CỘNG	53.649.599.129	53.649.599.129	31.796.058.861	31.796.058.861

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Khách hàng đặt cọc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng	450.000.000.000
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Phúc Ninh	195.253.258.200	195.253.258.200
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt) đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất Khu đô thị Phúc Ninh	66.582.840.000	66.582.840.000
Công ty Cổ phần Điện lực Khu vực 1	-	22.500.000.000
Các đối tượng khác	1.327.454.130	10.271.130.534
TỔNG CỘNG	713.163.552.330	294.607.228.734

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	82.558.013.042	90.057.278.380	(88.111.806.746)
Thuế giá trị gia tăng	40.736.370.490	(10.944.895.610)	(10.852.926.874)	18.938.548.006
Thuế thu nhập cá nhân	136.948.333	2.103.163.254	(2.122.167.809)	117.943.778
Các loại thuế khác	311.097.307	1.841.472.756	(819.587.795)	1.332.982.268
TỔNG CỘNG	123.742.429.172	83.057.018.780	(101.906.489.224)	104.892.958.728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	167.846.470.702	189.882.476.080
- Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	137.339.779.736	158.932.801.994
- Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	50.506.690.967	30.949.674.086
Chi phí lãi vay phải trả	4.470.193.703	6.646.130.200
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	16.088.372.329	4.756.563.836
Các chi phí phải trả khác	3.075.790.849	8.821.892.483
	<u>211.480.827.583</u>	<u>210.107.062.599</u>
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	732.179.909.040	670.054.155.614
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	20.454.395.541	2.887.232.877
	<u>752.634.304.581</u>	<u>672.941.388.491</u>

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank"). PVCombank đã có phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào năm 2019 (Thuyết minh số 19.2).

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Ông Nguyễn Sơn (i)	78.613.649.508	110.000.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	80.050.248.635
Phải trả khác	9.980.208.103	2.970.885.588
	<u>88.593.857.611</u>	<u>83.131.134.223</u>
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Cơ điện tử và Tin học Cholimex (ii)	55.500.000.000	55.500.000.000
Các khoản đặt cọc khác	6.450.580.036	1.194.272.880
	<u>61.950.580.036</u>	<u>56.694.272.880</u>

(i) Đây là số dư Công ty phải trả liên quan đến việc sang tên cho khách hàng thuê lại đất khu công nghiệp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả <i>(Thuyết minh 19.2)</i>	1.020.000.000.000	1.020.000.000.000	-	(420.390.111.258)	599.609.888.742	599.609.888.742
Vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	247.901.106.339	247.901.106.339	133.555.223.661	(160.000.000.000)	221.456.330.000	221.456.330.000
Vay đối tượng khác	1.333.318.452	1.333.318.452	-	(1.333.318.452)	-	-
TỔNG CỘNG	1.269.234.424.791	1.269.234.424.791	133.555.223.661	(581.723.429.710)	821.066.218.742	821.066.218.742
Vay dài hạn						
Vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 27)</i>	169.249.163.882	169.249.163.882	72.000.000.000	(35.178.887.543)	206.070.276.339	206.070.276.339
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 19.1)</i>	27.984.180.300	27.984.180.300	50.845.179.100	(38.703.022.000)	40.126.337.400	40.126.337.400
Trái phiếu phát hành <i>(Thuyết minh số 19.2)</i>	349.293.602.000	349.293.602.000	420.706.398.000	(470.000.000.000)	300.000.000.000	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	546.526.946.182	546.526.946.182	543.551.577.100	(543.881.909.543)	546.196.613.739	546.196.613.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Lãi suất	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Đơn vị tính: VND
			Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ	10,5%/năm	Gốc trả 6 tháng một lần, lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý.	40.126.337.400
TỔNG CỘNG			40.126.337.400

Khoản vay này được thế chấp và đảm bảo bằng Nhà xưởng lô L tại 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 lô L) và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế nhằm kinh doanh cơ sở hạ tầng, đất và tài sản gắn liền với đất của dự án này.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	1.500.000	100.000	150.000.000.000	10,1% - 10,6%	8 tháng 5 năm 2017	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
	Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu KBC Bond 001			(390.111.258)			
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	9,2% - 9,7%	31 tháng 12 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.000.000	100.000	200.000.000.000	9,6% - 10,2%	28 tháng 12 năm 2017	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp và đô thị Quang Châu
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	1.500.000	100.000	150.000.000.000	9,2% - 9,7%	31 tháng 12 năm 2017	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
TỔNG CỘNG		9.000.000		899.609.888.742			
Trong đó:							
Trái phiếu phải thanh toán trong năm tới				600.000.000.000			
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn				300.000.000.000			
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu				(390.111.258)			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước:						
Số đầu năm	3.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	226.282.400.553	4.432.223.544.376
- Tăng vốn	800.000.000.000	377.461.000.000	-	-	-	1.177.461.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	388.470.453.644	388.470.453.644
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>614.752.854.197</u>	<u>5.998.154.998.020</u>
Năm nay:						
Số đầu năm	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	614.752.854.197	5.998.154.998.020
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	333.633.077.375	333.633.077.375
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>988.533.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>948.385.931.572</u>	<u>6.331.788.075.395</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-	5.381.178.450.000	5.381.178.450.000	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	4.757.111.670.000	3.957.111.670.000
Tăng vốn trong năm	-	800.000.000.000
Số cuối năm	<u>4.757.111.670.000</u>	<u>4.757.111.670.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

20.4 Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016 số 1404/2016/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty sẽ tiến hành trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 10% (tương ứng 46.976.018 cổ phiếu) trên vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính năm 2015. Tuy nhiên, việc trả cổ tức bằng cổ phiếu này chưa được hoàn thành đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này.

20.5 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	475.711.167	4.757.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
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	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	353.321.179.166	410.905.086.146
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng dự án	218.749.608.000	-
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	80.764.463.121	54.443.634.594
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	53.320.834.389	125.890.401.298
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	486.273.656	5.885.098.254
Doanh thu bán nhà xưởng	-	224.685.952.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	353.321.179.166	410.905.086.146

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay (*)	183.938.724.867	2.088.263.214
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	1.825.730.485	291.527.440.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (**)	25.566.785.476	19.632.630.216
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	109.951.050	576.935.843
TỔNG CỘNG	211.441.191.878	313.825.269.273

(*) Chủ yếu bao gồm lãi từ hợp đồng cho vay số 0207/2012/HĐV-TCC ngày 2 tháng 7 năm 2012 và thông báo ngày 2 tháng 1 năm 2016 về lãi suất tiền vay cho năm tài chính 2016 giữa Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP và Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát, với lãi suất cho vay 9,6%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng dự án	23.945.143.067	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	26.431.294.661	25.109.839.981
Giá vốn đất có cơ sở hạ tầng cho thuê	22.963.206.800	15.030.758.846
Giá vốn bán nhà xưởng	-	98.262.928.829
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	-	1.773.841.629
TỔNG CỘNG	<u>73.339.644.528</u>	<u>140.177.369.285</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Giá vốn</i>	<i>Giá trị trích trước vào chi phí</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Giá trị trích trước vào chi phí</i>
Cho thuê dài hạn đất có cơ sở hạ tầng	<u>22.963.206.800</u>	<u>20.247.853.084</u>	<u>15.030.758.846</u>	<u>5.438.932.317</u>
TỔNG CỘNG	<u>22.963.206.800</u>	<u>20.247.853.084</u>	<u>15.030.758.846</u>	<u>5.438.932.317</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và bảo lãnh trái phiếu (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	99.309.867.914	28.722.879.897
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	(93.998.236.115)	7.357.865.202
Chi phí tài chính khác	-	6.265.941.848
	125.667.611	482.309.871
TỔNG CỘNG	<u>5.437.299.410</u>	<u>42.828.996.818</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.093.403.450	5.237.606.937
Chi phí nhân viên quản lý	23.705.289.246	21.325.525.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.752.381.708	9.714.457.372
Khác	6.413.799.452	6.555.054.852
TỔNG CỘNG	<u>52.964.873.856</u>	<u>42.832.644.734</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí làm logo của Công ty	-	14.901.600.000
Phí tư vấn pháp lý, môi giới bán hàng	12.112.370.207	4.633.071.893
Chi phí nhân viên bán hàng	1.682.198.000	2.213.972.118
Khác	20.959.566	16.000.000
TỔNG CỘNG	<u>13.815.527.773</u>	<u>21.764.644.011</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	46.908.349.867	100.323.619.822
Chi phí nhân công	27.240.003.246	24.649.068.966
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.188.501.947	16.646.945.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.203.151.108	56.657.889.315
Chi phí khác	4.580.039.989	6.497.134.102
TỔNG CỘNG	<u>140.120.046.157</u>	<u>204.774.658.030</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế trừ trường hợp sau:

Đối với hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 2016 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 20%.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	90.057.278.380	88.825.088.158
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(208.060.252)</u>	<u>(208.060.250)</u>
TỔNG CỘNG	<u>89.849.218.128</u>	<u>88.617.027.908</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	423.482.295.503	477.087.481.552
Thuế TNDN theo thuế suất của từng hoạt động	84.696.459.101	102.453.139.339
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế suất ưu đãi của hoạt động cho thuê đất</i>	-	14.839.778.064
<i>Thuế suất 20% của các hoạt động khác</i>	84.696.459.101	-
<i>Thuế suất 22% của các hoạt động khác</i>	-	87.613.361.275
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	5.152.759.027	3.780.406.968
Lỗ năm trước chuyển sang	<u>-</u>	<u>(17.616.518.399)</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>89.849.218.128</u>	<u>88.617.027.908</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thu nhập chịu thuế theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	38.338.531.570	38.546.591.822	208.060.252	208.060.250
	38.338.531.570	38.546.591.822		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			208.060.252	208.060.250

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Chuyển lỗ đến năm	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
2011	2016	(i)	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	(216.255.685.478)	-	4.474.436
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	(44.124.963.229)	(13.358.056.421)	21.637.810
2014	2019	(ii)	18.003.240	-	-	18.003.240
2015	2020	(ii)	40.779.832	-	-	40.779.832
2016	2021	(ii)	7.252.824	-	-	7.252.824
TỔNG CỘNG			286.612.286.107	(273.162.081.544)	(13.358.056.421)	92.148.142

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

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Khách sạn Hoa Sen	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty mua và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty nhận tiền vay	174.225.500.000	299.470.276.339
	Công ty trả nợ vay	160.000.000.000	-
	Công ty trả lãi vay	28.764.174.161	-
	Công ty cho vay	-	33.000.000.000
	Công ty nhận khoản trả nợ vay	-	169.929.723.661
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty nhận trả nợ vay	195.400.000.000	-
	Công ty trả nợ vay	61.783.679.189	31.000.000.000
	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005	33.241.652.778	43.539.340.182
	Cần trừ lãi trái phiếu, phí bảo lãnh trái phiếu với nợ vay	18.266.569.446	43.539.340.182
	Công ty nhận trả nợ vay	195.400.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty phải thu lãi trái phiếu	183.008.756.743	96.274.703.557
	Công ty cho vay	-	83.900.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty nhận tạm ứng	82.397.476.856	13.679.289.000
	Công ty nhận hoàn ứng	54.161.635.400	18.289.115.088
	Công ty trả nợ gốc vay dài hạn	3.849.163.882	29.287.707.175
	Công ty nhận nợ vay dài hạn	-	33.136.871.057
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Thanh toán phí lắp đặt hệ thống Video Conference	-	1.485.599.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (*)	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	111.416.320.811	-
		111.416.320.811	-
<i>Phải thu cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (**)	Cho vay	1.901.132.633.533	1.901.132.633.533
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	-	258.000.000.000
		1.901.132.633.533	2.159.132.633.533
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Lãi và phí trái phiếu KBC Bond 005	14.975.083.332	-
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	28.235.841.456	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.960.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
		46.810.136.608	4.070.772.420
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</i>			
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	355.300.428.072	172.291.671.329
		355.300.428.072	172.291.671.329

(*) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005 với lãi suất là 10,2%/năm. Khoản cho vay này có thời hạn đến ngày 28 tháng 12 năm 2017 (Thuyết minh số 19.2).

(**) Vào ngày 2 tháng 7 năm 2015, Công ty đã ký Phụ lục 0207/2015/KBC-TCC/PL3 với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát về việc sửa đổi giá trị gốc vay chịu lãi, theo đó, dư nợ gốc thực tế và lãi suất vay của mỗi kỳ 6 tháng sẽ được Công ty thông báo bằng văn bản cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả ngắn hạn	15.582.883.594	4.385.872.097
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả ngắn hạn	505.488.735	370.691.739
		16.088.372.329	4.756.563.836
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Lãi vay phải trả dài hạn	20.454.395.541	2.887.232.877
		20.454.395.541	2.887.232.877
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	-	80.050.248.635
		-	80.050.248.635
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (i)	Vay ngắn hạn	107.625.500.000	134.070.276.339
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (ii)	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000	1.500.000.000
		221.456.330.000	247.901.106.339
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (iii)	Vay dài hạn	206.070.276.339	165.400.000.000
Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	-	3.849.163.882
		206.070.276.339	169.249.163.882

- (i) Đây là các khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng với lãi suất 8%/năm và đáo hạn ngày 3 tháng 8 năm 2016.
- (ii) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn với lãi suất 0,01%/tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2017.
- (iii) Đây là các khoản vay dài hạn từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng với lãi suất 8%/năm đến 9,6%/năm và đáo hạn trong hai năm kể từ ngày chuyển tiền đầu tiên.

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	5.710.182.666	5.602.960.000
	5.710.182.666	5.602.960.000

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

- (i) Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m², với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.
- (ii) Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.
- (iii) Từ năm 2003 đến năm 2014, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388,8m² và 1.652.779m². 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH12 ngày 1 tháng 7 năm 2013 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.
- (iv) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9m² đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

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

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị khoảng 54 tỷ VND.

28.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

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 khác trong việc thanh toán các nghĩa vụ tại Ngân hàng.

28.3 Các tranh chấp

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

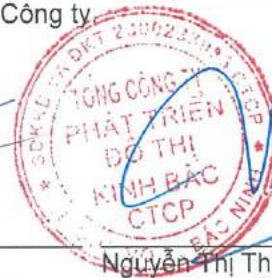
Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (công ty liên kết của Công ty) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ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

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

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

Lưu Phương Mai
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Phó Tổng Giám đốc kiêm
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2017