

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 | 3 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 | 10 - 39 |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|
| Ông Lý Điền Sơn | Chủ tịch | |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên | |
| Bà Mai Trần Thanh Trang | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Thành viên | |
| Bà Hồ Thị Minh Thảo | Thành viên | Từ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2015 |
| Ông Lê Hoàng Sơn | Thành viên | bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015 |

BAN KIỂM SOÁT

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

| | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Bà Vương Hoàng Thảo Linh | Trưởng ban kiểm soát | |
| Ông Đào Công Đạt | Thành viên | bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015 |
| Ông Trần Đức Thắng | Thành viên | từ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015 |
| Ông Hoàng Mạnh Phong | Thành viên | |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Ông Lý Điền Sơn | Tổng Giám đốc | |
| Bà Mai Trần Thanh Trang | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Hồ Thị Minh Thảo | Phó Tổng Giám đốc | từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015 |
| Ông Nguyễn Đức Trọng | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2015 |
| Bà Ngô Thị Mai Chi | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2015 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền ngày 1 tháng 9 năm 2015.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 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 Nhóm 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 hợp nhất quý 4; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất quý 4 của Nhóm 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 hợp nhất quý 4 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý 4 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 7.652.102.287 | 3.083.157.744 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 982.506.261 | 434.688.706 |
| 1. Tiền | 111 | | 327.058.606 | 211.288.706 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 655.447.655 | 223.400.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 44.010.000 | - |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5 | 44.010.000 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 674.623.803 | 536.488.093 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6.1 | 154.825.881 | 113.468.170 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | 6.2 | 437.811.611 | 2.501.790 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | 228.783 | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7 | 85.505.682 | 420.618.133 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 6.1 | (3.748.154) | (100.000) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 5.857.279.004 | 2.074.964.465 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 8 | 5.857.279.004 | 2.074.964.465 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 93.683.219 | 37.016.480 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 19.048.337 | 1.684.066 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 68.427.185 | 34.812.140 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 2.506.396 | 267.221 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | 3.701.301 | 253.053 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 910.744.219 | 37.427.950 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 106.928.239 | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | 6.1 | 87.740.748 | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 6.2 | 7.776.783 | - |
| 3. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 19.196.708 | - |
| 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | 6.1 | (7.786.000) | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 31.676.523 | 4.374.044 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | 31.570.764 | 4.374.044 |
| Nguyên giá | 222 | | 87.696.935 | 10.345.174 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (56.126.171) | (5.971.130) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | 105.759 | - |
| Nguyên giá | 228 | | 1.786.749 | 84.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (1.680.990) | (84.000) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 84.913.864 | - |
| Nguyên giá | 231 | | 131.865.213 | - |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (46.951.349) | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|--------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 439.962.190 | - |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 9 | 439.962.190 | - |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 226.571.500 | 14.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | 13.1 | 210.515.935 | - |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 13.2 | 17.135.456 | 14.000.000 |
| 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1.079.891) | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 20.691.903 | 19.053.906 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 4.467.670 | 2.036.405 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | 25.3 | 141.140 | 3.948.171 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | 3.113.746 | 2.214.844 |
| 4. Lợi thế thương mại | 269 | 15 | 12.969.347 | 10.854.486 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 8.562.846.506 | 3.120.585.694 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| A - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 4.378.199.566 | 1.584.343.502 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.048.816.413 | 482.216.683 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 16.1 | 71.750.737 | 17.693.556 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16.2 | 510.220.176 | 77.899.898 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 17 | 82.903.121 | 38.938.575 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 6.862.256 | - |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 18 | 51.956.122 | 27.155.043 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 2.600.794 | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 88.979.770 | 85.892.753 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 19 | 218.819.525 | 224.031.600 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 14.723.912 | 10.605.258 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.329.383.153 | 1.102.126.819 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | 16.1 | 50.657.501 | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | 16.2 | 82.010.966 | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 18 | 106.699.017 | - |
| 4. Phải trả dài hạn nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 208.197.968 | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | 119.829.226 | 422.784 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 19 | 1.799.216.325 | 1.064.730.534 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | 19 | 900.000.000 | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 25.3 | 62.772.150 | 36.973.501 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.184.646.940 | 1.536.242.192 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 20.1 | 4.184.646.940 | 1.536.242.192 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | 20 | 1.800.000.000 | 750.000.000 |
| 1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.800.000.000 | 750.000.000 |
| 1b. Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 1.159.914.160 | 604.692.160 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 34.915.354 | 34.915.354 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 230.957.962 | 108.871.758 |
| 11a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | - | 6.762.644 |
| 11b. LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 230.957.962 | 102.109.114 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | 958.859.464 | 37.762.920 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 8.562.846.506 | 3.120.585.694 |



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 05 tháng 02 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm | |
|-------|---|-------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV | 21.1 | 334.590.491 | 422.786.978 | 1.071.741.593 | 630.829.839 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | 5.461.309 | 1.979.159 | 9.751.132 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21.1 | 334.590.491 | 417.325.669 | 1.069.762.434 | 621.078.707 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 22 | 199.464.765 | 353.121.843 | 727.096.481 | 530.324.691 |
| 20 | 5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 135.125.726 | 64.203.826 | 342.665.953 | 90.754.016 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21.2 | 31.612.320 | 1.136.240 | 74.388.752 | 113.786.204 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 23 | 32.126.136 | 24.592.584 | 55.619.409 | 49.654.151 |
| 23 | Trong đó: chi phí lãi vay | | 125.490 | 19.869.404 | 5.376.070 | 35.098.794 |
| 24 | 8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết | | 17.268.995 | (9.538) | 17.268.995 | (4.492.283) |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | | 39.437.273 | 22.016.540 | 61.982.141 | 27.618.868 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 42.069.720 | 9.840.061 | 77.086.832 | 35.216.057 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD | | 70.373.912 | 8.881.343 | 239.635.318 | 87.558.861 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 24 | 53.730.581 | 529.486 | 101.453.373 | 17.637.533 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 24 | 14.457.772 | 64.306 | 21.256.329 | 310.748 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 39.272.809 | 465.180 | 80.197.044 | 17.326.785 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 109.646.721 | 9.346.523 | 319.832.362 | 104.885.646 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 25.2 | 1.302.233 | 389.812 | 40.439.291 | 19.349.716 |
| 52 | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 25.3 | 216.992 | 7.233.658 | 2.849.889 | 22.724.400 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 108.127.496 | 1.723.053 | 276.543.182 | 62.811.530 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ | | 89.474.184 | 31.030.394 | 261.505.149 | 102.109.114 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số | | 18.653.312 | (29.307.341) | 15.038.033 | (39.297.584) |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu) | | 721 | | 2.137 | 1.610 |

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó tổng giám đốc

Tp HCM, ngày 05 tháng 02 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 319.832.362 | 104.885.646 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 2.623.423 | 2.765.976 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (73.815.900) | (114.605.375) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | 21 | 5.376.070 | 35.098.794 |
| | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 254.015.955 | 28.145.041 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 654.409.547 | 557.792.213 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (3.544.343.605) | (306.028.135) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 891.872.023 | 51.267.551 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (19.795.536) | (2.782.208) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (116.842.872) | (88.874.572) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (80.374.637) | (19.657.152) |
| 17 | - Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh | | 108.826.206 | (385.376) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | (1.852.232.919) | 219.477.362 |
| | II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (30.754.659) | (1.314.957) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 1.704.273 | - |
| 25 | 3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | | (226.687.548) | (603.658.514) |
| 26 | 4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | | 111.080.340 | 281.761.360 |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 8.749.187 | 7.796.675 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (135.908.407) | (315.415.436) |
| | III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | | 1.814.084.519 | 430.747.351 |
| 33 | 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 1.115.353.074 | 332.311.628 |
| 34 | 3. Tiền chi trả nợ gốc vay | | (393.478.712) | (320.949.752) |
| 35 | 4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | | - | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 2.535.958.881 | 442.109.227 |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|-------|----------------------------------|-------------|---|---|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 547.817.555 | 346.171.153 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 5 | 434.688.706 | 88.517.553 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 982.506.261 | 434.688.706 |



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu



Trà Thanh Trà
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 05 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 86 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 19 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Các dự án của NP đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*). Lần lượt vào ngày 8 tháng 4 năm 2015 và ngày 15 tháng 10 năm 2015, NP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000 ngàn VNĐ lên 430.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Một phần dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, GP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 46.000.000 ngàn VNĐ lên 250.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 17 Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Bình, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại Tòa Nhà PaxSky, Số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Dự án của QT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*). Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 59.448.572 ngàn VNĐ lên 90.000.000 ngàn VNĐ.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh.

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("LM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch vụ và Kinh doanh Nhà Tháp Mười ("THM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302241636 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. THM có trụ sở đăng ký tại Tầng M, An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của THM là kinh doanh bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký tại Lầu 4, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Bình Trưng ("BT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312624317 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 1 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BT có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BT là kinh doanh bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ Phần Việt Hữu Phú ("VHP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. VHP có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Kim Phát ("KP") là một công ty TNHH được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313018164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại số Tòa Nhà PaxSky, Số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KP là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh ("BCI"), là một Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh, trong đó nhóm Công ty đã sở hữu 57,31% vốn chủ sở hữu. Công ty BCI là Công ty đại chúng niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP HCM với mã giao dịch là BCI theo QĐ số 128/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2008. Công ty BCI có trụ sở đăng ký tại số 550 Kinh An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty BCI là Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư, các dịch vụ trong khu công nghiệp, xây dựng chung cư, chợ, nhà trẻ, mẫu giáo, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngân Việt Nam đồng ("Ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính quý 4 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Kỳ kế toán năm*

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

2.3 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

2.4 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 bao gồm báo cáo tài chính quý 4 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Báo cáo tài chính quý 4 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán quý 4 giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

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

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng quý 4 kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn trả lại cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4.

3.5 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc 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 hợp nhất quý 4.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|---------------------------|------------|
| Chi phí cải tạo văn phòng | 5 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 năm |
| Phần mềm kế toán | 3 năm |

3.8 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 Nhóm Công ty.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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 Nhóm 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 kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4.

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 Phân chia lợi nhuận

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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 ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4.

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

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.

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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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.

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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm 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 chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm 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. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,9% quyền sở hữu của Nhà Tháp Mười với giá mua 182.447.824 ngàn VNĐ. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 29 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,8% quyền sở hữu của Bình Trưng với giá mua 228.522.445 ngàn VNĐ. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Ngàn VNĐ | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Tiền mặt | 3.620.154 | 2.615.765 |
| Tiền gửi ngân hàng | 323.438.452 | 208.672.941 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 655.447.655 | 223.400.000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**) | 44.010.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 1.026.516.261 | 434.688.706 |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5% mỗi năm.

(**) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

6.1 Phải thu khách hàng

| | Ngàn VNĐ | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Ngắn hạn | | |
| Phải thu từ khách hàng | 154.825.881 | 113.468.170 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (3.748.154) | (100.000) |
| Dài hạn | | |
| Phải thu từ khách hàng của BCI | 87.740.748 | - |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (7.786.000) | - |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 231.032.475 | 113.368.170 |

6.2 Trả trước cho người bán

| | Ngàn VNĐ | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Ngắn hạn | 437.811.611 | 2.501.790 |
| Tạm ứng cho thầu phụ | 360.609.724 | 2.501.790 |
| Trả trước để mua quyền sử dụng đất | 45.601.410 | - |
| Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 26) | 31.600.477 | - |
| Dài hạn | | |
| Tạm ứng cho người bán của BCI | 7.776.783 | - |
| TỔNG CỘNG | 445.588.394 | 2.501.790 |

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Ngàn VNĐ | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Ngắn hạn | 85.505.692 | 420.618.133 |
| Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") | - | 257.000.000 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức | - | 137.000.000 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành | - | 120.000.000 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i) | 76.113.154 | 60.744.894 |
| Lãi ti.154doanh nghiệ | 3.420.025 | - |
| Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 26) | - | 96.139.424 |
| Khác | 5.972.513 | 6.733.815 |
| Dài hạn | 19.196.708 | - |
| Tạm ứng để thực hiện các dự án | 11.634.813 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 7.098.814 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 463.081 | - |
| TỔNG CỘNG | 104.702.400 | 420.618.133 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- (i) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Dự án thuộc BCI (sau điều chỉnh hợp nhất) | 2.322.553.697 | - |
| Song Lập Phú Hữu (*) (Melosa) | 942.923.602 | 662.597.254 |
| Trí Minh Phú Hữu (*) (Mega Village) | 185.728.193 | 296.301.924 |
| Khang Điền Long Trường (*) | 254.542.941 | 229.297.030 |
| Nhà Phố (*) | 214.680.523 | - |
| Nhà Phố Phú Hữu (*) | 171.893.431 | 160.756.951 |
| Sapphire Phú Hữu (*) | 160.188.691 | 131.944.552 |
| Quốc Tế Phú Hữu (*) | 257.785.201 | 132.687.535 |
| Tháp Mười Phước Long B | 134.532.635 | - |
| Gia Phước Phú Hữu | 86.103.674 | 73.813.496 |
| Long Phước Điền Long Trường (*) | 83.905.897 | 83.905.897 |
| Vĩ La Long Trường (*) | 62.879.578 | 62.879.578 |
| Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby") | 21.120.645 | 111.234.499 |
| Mega Phú Hữu ("Mega Residences") | 19.997.660 | 46.000.160 |
| Bình Trưng | 244.582.264 | - |
| Không Gian Xanh-Phú Hữu ("Lucasta") | 642.267.433 | - |
| Các dự án khác | 93.974.465 | 83.545.589 |
| TỔNG CỘNG | 5.857.279.004 | 2.074.964.465 |

(*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18).

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 439.962.190 | - |
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng | 219.018.891 | - |
| KCN Lê Minh Xuân giai đoạn II | 5.529.300 | - |
| Chi phí xây dựng khu Tiểu thủ Công nghiệp | 16.243.308 | - |
| Dự án 510 Kinh Dương Vương | 198.156.840 | - |
| Chi phí xây dựng dở dang khác | 1.013.851 | - |
| TỔNG CỘNG | 439.962.190 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Ngàn VNĐ | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | <i>Chi phí cải tạo văn phòng</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 50.174 | 8.120.450 | 2.174.550 | 10.345.174 |
| Mua trong kỳ | - | 6.346.282 | 106.837 | 6.453.119 |
| Tăng do hợp nhất công ty con | 24.429.322 | 11.467.019 | 40.609.926 | 76.506.267 |
| Thanh lý | - | (5.607.625) | - | (5.607.625) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>24.479.496</u> | <u>20.326.127</u> | <u>42.891.312</u> | <u>87.696.935</u> |
| Trong đó: | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 50.174 | 20.429 | 1.777.162 | 2.489.342 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 50.174 | 4.080.866 | 1.840.090 | 5.971.130 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 1.178.390 | 102.424 | 1.280.814 |
| Tăng do hợp nhất công ty con | 9.566.353 | 9.639.834 | 32.998.540 | 52.204.727 |
| Thanh lý | - | (3.330.500) | - | (3.330.500) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>9.616.527</u> | <u>11.568.590</u> | <u>34.941.054</u> | <u>56.126.171</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | 4.039.584 | 334.460 | 4.374.044 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>14.862.969</u> | <u>8.757.537</u> | <u>7.950.258</u> | <u>31.570.764</u> |

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Ngàn VNĐ | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| | <i>Giấy chứng nhận ISO</i> | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | 84.000 | 84.000 |
| Mua trong kỳ | - | 57.000 | 57.000 |
| Tăng do hợp nhất công ty con | 331.744 | 1.314.005 | 1.645.748 |
| Thanh lý | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>331.744</u> | <u>1.455.005</u> | <u>1.786.749</u> |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | 84.000 | 84.000 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 31.769 | 31.769 |
| Tăng do hợp nhất công ty con | 331.744 | 1.233.477 | 1.565.221 |
| Thanh lý | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>331.744</u> | <u>1.349.246</u> | <u>1.680.990</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>-</u> | <u>105.759</u> | <u>105.759</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà xưởng | | Cơ sở hạ tầng | Ngàn VNĐ Tổng cộng |
|---------------------------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | - | - | - |
| Tăng do hợp nhất công ty con | - | 131.865.213 | - | 131.865.213 |
| Thanh lý | - | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | - | 131.865.213 | - | 131.865.213 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | - | - | - |
| Tăng do hợp nhất công ty con | - | 46.951.349 | - | 46.951.349 |
| Thanh lý | - | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | - | 46.951.349 | - | 46.951.349 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | - | - | - | - |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | - | 84.913.864 | - | 84.913.864 |

13. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

| | Ngàn VNĐ | | | |
|--|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 | |
| | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á | 4.862.761 | 50,00 | - | - |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc | 171.242.021 | 20,00 | - | - |
| Công ty TNHH Cao Ốc Xanh | 20.011.153 | 20,00 | - | - |
| Công ty TNHH EB Thành phố Mới | 14.400.000 | 20,00 | - | - |
| TỔNG CỘNG | 210.515.935 | | - | - |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản..

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

13. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0313517445 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 11 năm 2015. EB có trụ sở đăng ký tại Lô A, KDC Cityland, số 99 đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của EB là thành lập, điều hành và quản lý, kinh doanh Siêu thị và Trung tâm thương mại với các dịch vụ liên quan.

13.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

| | Ngàn VND | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân "CVH" | 14.000.000 | 14.000.000 |
| Đầu tư cổ phiếu | | |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH") | 1.312.146 | - |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB") | 123.310 | - |
| - Đầu tư dài hạn khác(*) | 1.700.000 | - |
| Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác | (1.079.891) | - |
| TỔNG CỘNG | 16.055.565 | 14.000.000 |

CVH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. CVH có trụ sở đăng ký tại Kumho Asiana Plaza, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CVH là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(*) Đầu tư dài hạn khác là khoản góp vốn điều lệ thành lập Công ty CP cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng. Đến ngày 03/12/2015 Công ty đã góp 1,7 tỷ đồng tương ứng là 17% vốn điều lệ của công ty này.

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Trí Minh, dự án Sapphire, dự án Quốc Tế, dự án Song Lập, dự án Hào Khang, dự án Nhà Phố và các dự án khác với số tiền là 146.541.256 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 65.335.168 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

| | Ngàn VNĐ |
|--------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 30.551.454 |
| Phát sinh trong kỳ | 3.425.702 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>33.977.156</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | 19.696.968 |
| Phân bổ trong kỳ | 1.310.840 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>21.007.809</u> |
| Giá trị còn lại: | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | <u>10.854.486</u> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>12.969.347</u> |

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

16.1 Phải trả người bán

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ngắn hạn | 71.750.737 | 17.693.556 |
| Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia | 29.224.479 | - |
| Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha | - | 14.705.185 |
| Các khoản phải trả người bán khác | 42.526.258 | 2.988.371 |
| Dài hạn | 50.657.501 | - |
| Tổng Công ty Xây dựng Số 1 | 50.316.069 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 341.432 | - |
| | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>122.408.238</u> | <u>17.693.556</u> |

16.2 Người mua trả tiền trước

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ngắn hạn | 510.220.176 | 77.899.898 |
| Thu trước tiền bán nền nhà các dự án | 510.220.176 | 77.899.898 |
| Dài hạn | 82.010.966 | - |
| Thu trước tiền bán nền nhà của BCI | 82.010.966 | - |
| | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>592.231.142</u> | <u>77.899.898</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Ngàn VNĐ | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.2) | 47.324.830 | 34.956.040 |
| Thuế giá trị gia tăng | 23.333.843 | 3.700.163 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 12.244.448 | 282.372 |
| TỔNG CỘNG | 82.903.121 | 38.938.575 |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Ngàn VNĐ | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Ngắn hạn | 51.956.122 | 27.155.043 |
| Chi phí lãi vay | 25.207.459 | 16.061.185 |
| Chi phí kiểm toán | 664.644 | - |
| Chi phí dịch vụ xây dựng | 23.998.096 | 9.177.719 |
| Chi phí phải trả khác | 2.085.923 | 1.916.139 |
| Dài hạn | 106.699.017 | - |
| Chi phí dự án khác của BCI | 106.699.017 | - |
| TỔNG CỘNG | 158.655.139 | 27.155.043 |

19. VAY

| | Ngàn VNĐ | |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Ngắn hạn | | |
| Vay ngắn hạn | 10.855.529 | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 207.963.996 | 224.031.600 |
| Dài hạn | | |
| Vay dài hạn từ ngân hàng | 2.699.216.325 | 1.064.730.534 |
| Trái phiếu(*) | 900.000.000 | - |
| Vay dài hạn | 1.779.216.325 | 1.064.730.534 |
| TỔNG CỘNG | 2.918.035.850 | 1.288.762.134 |

(ii) Ngày 26 tháng 10 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ trái phiếu với tổng trị giá 900 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ đáo hạn vào ngày 26 tháng 10 năm 2019. Các trái phiếu được đảm bảo bằng dự án Melosa có diện tích 72.292.8 m² trị giá 1.867.586.000.000 VNĐ (theo Biên bản định giá tài sản của Công ty TNHH CBRE phát hành ngày 16/10/2015). Người mua trái phiếu là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam chi nhánh TP Hà Nội ("Vietinbank"). Các trái phiếu chịu lãi suất là 9%/năm cho 12 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành, các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần tính bằng lãi suất cơ sở cộng cho 4%/năm. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 26 tháng 11 năm 2015. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty CP Đầu Tư và KD Nhà Khang Điền nhằm thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Song Lập.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i> <i>Ngàn VNĐ</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc</i> | <i>Mục đích vay</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---|---|---------------------------|----------------------|--|--------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số 9/2015/HĐMB/CMB-HCM ngày 01 tháng 4 năm 2015 | 10.855.529 | 08 tháng | Bổ sung vốn lưu động | Lãi suất bán vốn + biên độ 2% | Tín chấp |

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh

| | | | | | |
|---|-------------|----------|--|-----|--|
| Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 05 tháng 9 năm 2014 | 78.750.389 | 60 tháng | Đầu tư dự án khu định cư Phong Phú 4 | 9,5 | Một phần diện tích đất của dự án Phong Phú 4 |
| <i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 11.195.279 | | | | |
| Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012 | 147.500.000 | 60 tháng | Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường | 9,5 | Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Khang Điền Long Trường |
| <i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 16.000.000 | | | | |
| Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014 | 60.000.000 | 36 tháng | Hoàn vốn góp vào LPĐ | 9,5 | Quyền sử dụng 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 Ngàn VNĐ</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc</i> | <i>Mục đích vay</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|--|---|---------------------------|---|-------------------------------|--|
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | <i>30.000.000</i> | | | | |
| Hợp đồng vay số LD1522500278 ngày 13 tháng 8 năm 2015 | 175.000.000 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án KDC Bình Trưng | 9,5 | Quyền sử dụng 50.395,2 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án KDC Bình Trưng |
| Hợp đồng vay số LD1522600418 ngày 14 tháng 8 năm 2015 | 55.000.000 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án Nhà Gia Phước | 9,5 | Quyền sử dụng 30.832 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Gia Phước Phú Hữu |
| Hợp đồng vay số LD1520300036 ngày 22 tháng 7 năm 2015 | 88.000.000 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án KDC Tháp Mười | 9,5 | Quyền sử dụng 30.159 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Khu nhà ở Tháp Mười |
| Hợp đồng vay số LD1531700480 ngày 16 tháng 11 năm 2015 | 28.000.000 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án KDC Lucasta | 9,5 | Quyền sử dụng đất số 256 đến 260 tờ bản đồ số 10 diện tích 1.971 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Phường Phú Hữu, Quận 9 |
| Hợp đồng vay số LD1502100188 ngày 21 tháng 1 năm 2015 | 43.700.002 | 180 tháng | Trả tiền thuê đất dùng góp vốn vào Công ty An Lạc | 6 | 20% vốn góp tại Big C và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, thuộc dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | <i>3.066.666</i> | | | | |
| Hợp đồng vay số LD1502100187 ngày 21 tháng 1 năm 2015 | 38.000.102 | 180 tháng | Trả tiền thuê đất dùng góp vốn vào Công ty An Lạc | 6 | 20% vốn góp tại Big C và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, thuộc dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | <i>2.666.666</i> | | | | |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM

| | | | | | |
|--|-----------|----------|--|-----|---|
| Hợp đồng vay số 17A/2010/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010 | 2.611.815 | 84 tháng | Đầu tư dự án xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Lê Minh Xuân (giai đoạn 3) | 9,5 | Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả |
| <i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả | 1.720.000 | | | | |

Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4

| | | | | | |
|---|-------------|----------|---|-----|--|
| Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD- DN ngày 01 tháng 07 năm 2015 | 283.442.449 | 48 tháng | Đầu tư vào dự án "KDC 11A", "KDC Tân Tạo" và "Cao ốc An Lạc Plaza | 9,5 | Quyền sử dụng đất tại số 158 đường An Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án Cao ốc An Lạc Plaza |
| <i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả | 71.722.590 | | | | |

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

| | | | | | |
|--|-------------|----------|---|----|--|
| Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014 | 81.869.598 | 36 tháng | Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu | 10 | Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu |
| <i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả | 40.934.822 | | | | |
| Hợp đồng vay số 121/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO- DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015 | 120.217.115 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án Nhà Phố Thấp tầng | 9 | Quyền sử dụng 44.725 m ² đất thuộc dự án KDC Nhà Phố |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

| | | | | | |
|--|-------------|----------|--|---|--|
| Hợp đồng vay số 122/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO- CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015 | 156.195.245 | 48 tháng | Tài trợ cho dự án chung cư Nhà Phố | 9 | Quyền sử dụng 16.667 m ² đất thuộc dự án chung cư Nhà Phố |
| Hợp đồng vay số 123/2015-HĐTDDA/NHCT902- KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015 | 417.384.276 | 42 tháng | Tài trợ cho dự án KDC Không Green | 9 | Quyền sử dụng 27.869 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Không Green |
| Hợp đồng vay số 163/2015-HĐTDDA/NHCT902-QUOCTE ngày 14 tháng 9 năm 2015 | 132.955.751 | 35 tháng | Tài trợ cho dự án Quốc Tế- Phú Hữu | 9 | Quyền sử dụng đất thuộc dự án Quốc Tế Phú Hữu |

Ngân hàng Bản Việt – Trung Tâm Kinh Doanh

| | | | | | |
|---|-----------------------------|----------|---------------------------------------|-----|--|
| Hợp đồng vay số 01/0247/06815/04.HĐTDTLTD H ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 98.553.579 | 36 tháng | Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu | 9,5 | Quyền sử dụng 50.910 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | <u>30.657.972</u> | | | | |
| TỔNG CỘNG | <u>2.007.180.321</u> | | | | |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| <i>Trong đó:</i> | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 207.963.995 |
| <i>Vay dài hạn</i> | 1.799.216.326 |

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Ngàn VNĐ

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|----------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------------|
| Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 | 480.699.740 | 498.373.400 | (55.093.331) | 23.254.345 | 11.661.009 | 6.762.644 | 965.657.807 |
| Phát hành cổ phiếu mới | 269.300.260 | 94.035.091 | - | - | - | - | 363.335.351 |
| Bán cổ phiếu quỹ | - | 12.283.669 | 55.093.331 | - | - | - | 67.377.000 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | 102.109.114 | 102.109.114 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 | <u>750.000.000</u> | <u>604.692.160</u> | <u>-</u> | <u>23.254.345</u> | <u>11.661.009</u> | <u>108.871.758</u> | <u>1.498.479.272</u> |
| Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 (*) | 750.000.000 | 604.692.160 | - | 34.915.354 | - | 108.871.758 | 1.498.479.272 |
| Phát hành cổ phiếu mới (**) | 1.050.000.000 | 555.222.000 | - | - | - | - | 1.605.222.000 |
| Trích lập quỹ khác | - | - | - | - | - | (2.250.000) | (2.250.000) |
| Tạm chia cổ tức đợt 1 | - | - | - | - | - | (138.168.944) | (138.168.944) |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | 261.505.147 | 261.505.147 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | <u>1.800.000.000</u> | <u>1.159.914.160</u> | <u>-</u> | <u>34.915.354</u> | <u>-</u> | <u>230.957.962</u> | <u>3.225.787.476</u> |

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ số dư đầu kỳ quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo hướng dẫn của Thông tư 200.

(**) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VNĐ/cổ phiếu với tổng giá trị là 824.072.000.000 VNĐ, và vào ngày 13 tháng 10 năm 2015 công ty đã phát hành thêm 50.400.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông hiện hữu với mức giá phát hành là 14.000 VNĐ/ cổ phiếu với tổng giá trị là 705.600.000.000 VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành tổng cộng là 138.000.000 VNĐ.

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu với tổng giá trị là 25.200.000.000 VNĐ. Và vào ngày 02/12/2015 Công ty phát hành thêm 3.600.000 cổ phiếu thường cho người lao động với mức giá phát hành là 14.000 VNĐ/ cổ phiếu với tổng giá trị là 50.400.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

| | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|--|--|
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu kỳ | 750.000.000 | 480.699.740 |
| Tăng trong kỳ | <u>1.050.000.000</u> | <u>269.300.260</u> |
| Vốn góp cuối kỳ | <u>1.800.000.000</u> | <u>750.000.000</u> |

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Số cổ phiếu | Số cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 180.000.000 | 75.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 180.000.000 | 75.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 180.000.000 | 75.000.000 |

21 DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý 4 | | Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 334.590.491 | 422.786.978 | 1.071.741.593 | 630.829.839 |
| <i>Trong đó</i> | | | | |
| <i>Doanh thu bất động sản</i> | 334.590.491 | 422.786.978 | 1.071.320.193 | 630.829.839 |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i> | - | - | 421.399 | - |
| <i>Doanh thu tư vấn, dịch vụ</i> | - | - | - | - |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | | | |
| Hàng bán bị trả lại | - | (5.461.309) | (1.979.159) | (9.751.132) |
| DOANH THU THUẦN | 334.590.491 | 417.325.669 | 1.069.762.434 | 621.078.707 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 4 | | Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|---|-------------------------|------------------|---|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm nay |
| | Lãi từ hoạt động đầu tư | - | - | 29.822.369 |
| Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư | 32.411.303 | - | 32.411.303 | - |
| Lãi tiền gửi (hoàn trả lãi trích trước) | (798.983) | 1.136.240 | 12.155.080 | 9.942.027 |
| TỔNG CỘNG | 31.612.320 | 1.136.240 | 74.388.752 | 113.786.204 |

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Quý 4 | | Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|------------------|----------------------|--------------------|---|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | Giá vốn bất động sản | 199.464.765 | 353.121.843 | 727.096.481 |
| TỔNG CỘNG | 199.464.765 | 353.121.843 | 727.096.481 | 530.324.691 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Quý 4 | | Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4 | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| | Chi phí lãi vay | 125.490 | 19.869.404 | 5.376.070 |
| Lỗ từ thanh lý khoản tiền vay | - | 4.723.180 | - | 8.231.521 |
| Chiết khấu thanh toán | 32.000.646 | - | 50.243.339 | - |
| Khác | - | - | - | 6.323.836 |
| TỔNG CỘNG | 32.126.136 | 24.592.584 | 55.619.409 | 49.654.151 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Quý 4 | | Ngàn VNĐ | |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| | | | Lũy kế từ đầu năm | |
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 53.730.581 | 529.486 | 101.453.373 | 17.637.533 |
| Thu từ giao dịch mua giá rẻ dự án | 53.182.704 | - | 96.174.218 | 13.542.974 |
| Thanh lý tài sản cố định | - | - | 2.788.149 | - |
| Tiền phạt do vi phạm hợp đồng | - | - | 800.000 | 3.000.000 |
| Thu nhập khác | 547.877 | 529.486 | 1.691.006 | 1.094.559 |
| Chi phí khác | (14.457.772) | (64.306) | (21.256.329) | (310.748) |
| Thanh lý TSCĐ | (572.851) | - | (2.277.124) | - |
| Chi phí khác từ BCI | (7.477.019) | - | (7.477.019) | - |
| Tiền phạt do vi phạm thuế | (2.915.859) | - | (6.715.892) | (246.442) |
| Chi phí khác | (3.492.043) | (64.306) | (4.786.294) | (64.306) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 39.272.809 | 465.180 | 80.197.044 | 17.326.785 |

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

| | Ngàn VNĐ | |
|-----------------------------|---|---|
| | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 40.439.291 | 19.349.716 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 2.849.889 | 22.724.400 |
| TỔNG CỘNG | 43.298.180 | 42.074.116 |

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 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 nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế ước tính:

| | Ngàn VNĐ | |
|--|--|--|
| | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Lợi nhuận trước thuế | 319.832.362 | 104.885.646 |
| Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán: | | |
| Điều chỉnh hợp nhất | (40.007.572) | 66.940.274 |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm | 2.143.344 | 13.079.744 |
| Chi phí phải trả | (1.072.390) | 7.391.559 |
| Lỗi của các công ty con | 4.012.001 | 4.713.094 |
| Lỗi (lãi) trong công ty liên kết | (17.268.995) | 4.492.283 |
| Chi phí không được khấu trừ | 2.368.309 | 2.976.082 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 1.310.840 | 1.753.114 |
| Trợ cấp thôi việc phải trả | (8.250) | (36.880) |
| Chi phí lãi vay | (63.964.748) | (24.509.726) |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | - | - |
| Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ | | |
| lỗ năm trước | 207.344.901 | 181.685.190 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (11.911.839) | (95.206.816) |
| Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành | 195.433.062 | 86.478.374 |
| Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành | 42.995.273 | 18.779.833 |
| Thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước | (2.555.982) | 569.883 |
| Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành | 40.439.291 | 19.349.716 |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | 49.142.542 | 50.914.653 |
| Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền | 2.840.600 | (16.273.783) |
| Tăng (giảm) do hợp nhất và điều các công ty con | (12.156.163) | 355.385 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (35.446.102) | (19.657.152) |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 44.820.169 | 34.688.819 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 47.324.830 | 34.956.040 |
| Thuế TNDN trả thừa cuối năm | (2.504.661) | (267.221) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ hiện hành và kỳ trước như sau:

| | Ngàn VND | | | |
|--|--|---------------------|--|---------------------|
| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> | |
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Chi phí lãi vay | (458.754) | 2.293.123 | (2.751.877) | 2.287.761 |
| Chi phí phải trả | 596.800 | 1.651.954 | (1.055.154) | 1.617.449 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 3.094 | 3.094 | - | 399 |
| Lỗi tính thuế | - | - | - | (1.410.780) |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | - | - | - | - |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | - | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | 141.140 | 3.948.171 | (3.807.031) | 2.494.829 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | | |
| Chi phí lãi vay | (19.235.021) | 12.295.790 | (31.530.811) | (3.422.660) |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 77.324 | 91.733 | (14.409) | (8.512) |
| Chi phí phải trả | 58.500 | 34.300 | 24.200 | (8.690) |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | (43.672.953) | (49.395.324) | 5.722.371 | 1.998.385 |
| Lỗi tính thuế | - | - | - | (19.416.500) |
| Tăng (giảm) do hợp nhất (thanh lý) các công ty con | - | - | 26.755.791 | (4.361.252) |
| TỔNG CỘNG | (62.772.150) | (36.973.501) | 957.142 | (25.219.229) |
| (Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | | | (2.849.889) | (22.724.400) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngàn VNĐ</i> <i>Số tiền</i> |
|---|--------------------|--|-----------------------------------|
| Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia | Bên liên quan | Thu tiền thanh lý khoản đầu tư vào MG | 83.538.000 |
| | | Mua dịch vụ | 163.827.137 |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành | Bên liên quan | Góp vốn HĐHTĐT | 11.012.830 |
| | | Thu hồi từ HĐHTĐT | 131.012.830 |
| | | Tạm ứng | 30.700.000 |
| | | Thu tạm ứng | 9.400.000 |

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngàn VNĐ</i> <i>Số tiền</i> |
|---|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông | Công ty liên kết | Nhận tạm ứng | 30.000.000 |
| | | Hoàn tạm ứng | 30.000.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia | Bên liên quan | Thanh lý khoản đầu tư trong MG | 119.340.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập | Bên liên quan | Tạm ứng | 355.200.000 |
| | | Thu tạm ứng | 27.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vùng | Bên liên quan | Góp vốn HĐHTĐT | 105.702.800 |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành | Bên liên quan | Góp vốn HĐHTĐT | 71.387.046 |
| Công ty TNHH CVH Cayman 8 | Bên liên quan | Thu tạm ứng | 7.940.000 |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân | Bên liên quan | Tạm ứng | 1.694.353 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngàn VNĐ</i> | |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | | | <i>Phải thu</i> | <i>(Phải trả)</i> |
| Trả trước cho người bán | | | | |
| Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia | Bên liên quan | Mua dịch vụ | 31.600.477 | |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngàn VNĐ</i> | |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|
| | | | <i>Phải thu</i> | <i>Phải trả</i> |
| Phải thu khác | | | | |
| Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia | Bên liên quan | Thanh lý khoản đầu tư trong MG | 83.538.000 | |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân | Bên liên quan | Cho vay | 8.785.300 | |
| | | Lãi vay | 986.124 | |
| Lê Thị Hoàng Yến | Bên liên quan | Tạm ứng | 2.830.000 | |
| TỔNG CỘNG | | | 96.139.424 | |

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

| | <i>Ngàn VNĐ</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i> | <i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i> |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 261.505.149 | 102.109.114 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân | 122.393.425 | 63.588.249 |
| Lãi trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu) | | |
| - <i>Lãi cơ bản</i> | 2.137 | 1.610 |
| - <i>Lãi suy giảm</i> | 2.137 | 1.610 |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | Ngàn VNĐ | |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Đến 1 năm | 5.154.458 | 3.181.752 |
| Trên 1 đến 5 năm | 6.125.452 | 4.341.146 |
| TỔNG CỘNG | 11.279.910 | 7.522.898 |

27. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 kỳ này. Chi tiết như sau:

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây) | Trình bày lại | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại) |
|--------------------------------------|---|---------------|--|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | 163.618.133 | 257.000.000 | 420.618.133 |
| Đầu tư dài hạn khác | 271.000.000 | (257.000.000) | 14.000.000 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 23.254.345 | 11.661.009 | 34.915.354 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 11.661.009 | (11.661.009) | - |

28. Giải trình tăng (giảm) lợi nhuận so với cùng kỳ.

Trong Quý 4 năm 2015, Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền có doanh thu hoạt động bán hàng từ dự án Mega Village với lãi gộp là 67 tỷ đồng cùng với lợi nhuận sau thuế tương ứng phần vốn chủ sở hữu của Công ty tại BCI là 23,5 tỷ đồng. Ngoài ra Công ty đã ghi nhận lãi từ giao dịch mua giá rẻ và đánh giá lại khoản đầu tư đối với khoản đầu tư vào BCI tại ngày mua là 85 tỷ đồng. Do đó Quý 4 năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế gần 108 tỷ đồng tăng hơn 10% so với cùng kỳ, trong đó lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty là hơn 89 tỷ đồng.


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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Nhóm Công ty.


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó tổng giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2016