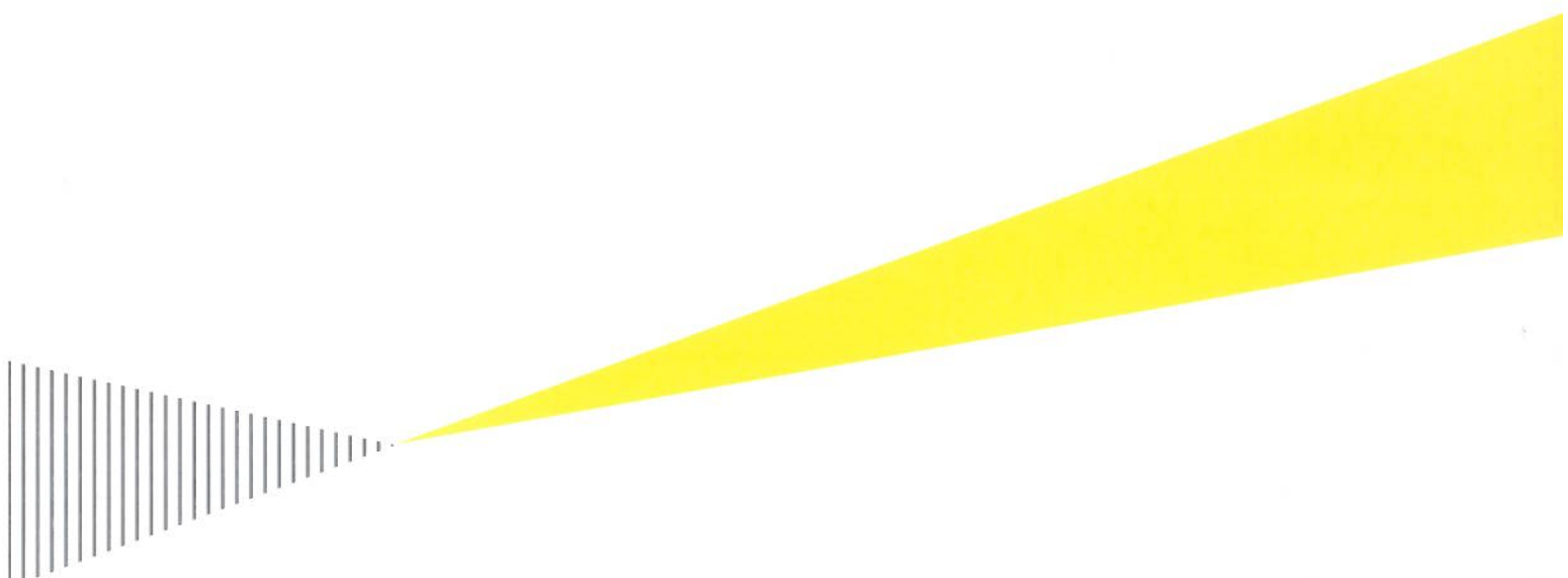


Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



Building a better
working world

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 43

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) (“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 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số

Ngày

4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch CTD theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 236/6 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	
Ông Tony Xuan Diep	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015
Ông Giuseppe Maniscalco Ferrara	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Xuân Chính	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015
Ông Huỳnh Lê Đức	Thành viên	từ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015
Ông Brian Quan Pham	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 3 năm 2015
Ông Huỳnh Bá Thăng Long	Thành viên	từ nhiệm ngày 4 tháng 2 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nghiễm Bách Hương	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Bá Dương
Ông Trần Quang Quân
Ông Trần Quang Tuấn
Ông Trần Văn Chính
Ông Từ Đại Phúc
Ông Phan Huy Vĩnh

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Dương.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016



**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60813343/17794488-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.485.874.716.823	3.657.898.186.972
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.461.621.853.393	469.023.469.430
111	1. Tiền		906.621.853.393	378.018.518.751
112	2. Các khoản tương đương tiền		555.000.000.000	91.004.950.679
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		928.100.000.000	629.080.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	928.100.000.000	629.080.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.608.589.628.142	2.149.278.691.971
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	2.605.698.634.082	2.154.169.888.369
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	202.857.498.603	102.790.951.780
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	112.776.947.256	86.816.795.752
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 9	(312.743.451.799)	(194.498.943.930)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.051.277.324.227	269.593.810.165
141	1. Hàng tồn kho		1.051.277.324.227	344.593.810.165
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(75.000.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		436.285.911.061	140.922.215.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	18.026.746.448	22.642.475.365
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		418.244.088.256	118.279.740.041
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.076.357	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.329.221.251.200	1.205.163.678.477
210	I. Khoản phải thu dài hạn		248.976.000	45.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		248.976.000	45.000.000
220	II. Tài sản cố định		439.783.731.702	248.987.841.039
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	340.259.899.558	149.321.611.004
222	Nguyên giá		575.511.779.810	349.491.694.927
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(235.251.880.252)	(200.170.083.923)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	99.523.832.144	99.666.230.035
228	Nguyên giá		108.679.038.268	107.411.072.018
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.155.206.124)	(7.744.841.983)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	91.813.818.041	104.795.419.660
231	1. Nguyên giá		105.619.003.648	115.412.954.913
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.805.185.607)	(10.617.535.253)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		47.801.513.529	5.690.512.097
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	47.801.513.529	5.690.512.097
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		492.937.092.625	781.240.497.580
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	124.937.092.625	101.240.497.580
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	368.000.000.000	680.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		256.636.119.303	64.404.408.101
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	253.095.850.847	61.396.932.106
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.540.268.456	3.007.475.995
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.815.095.968.023	4.863.061.865.449

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.572.560.185.669	2.153.669.745.752
310	I. Nợ ngắn hạn		4.559.132.890.228	2.139.742.012.076
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	1.962.369.570.532	975.592.525.919
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.107.822.409.888	77.521.200.566
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	116.914.020.796	72.799.155.371
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.098.234.426.509	767.998.460.368
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	24.026.122.901	18.591.488.392
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	121.558.744.015	125.410.598.469
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	71.491.247.162	62.446.118.798
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		56.716.348.425	39.382.464.193
330	II. Nợ dài hạn		13.427.295.441	13.927.733.676
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	2.458.289.430	2.869.733.915
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	10.969.006.011	11.057.999.761
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.242.535.782.354	2.709.392.119.697
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.242.535.782.354	2.709.392.119.697
411	1. Vốn cổ phần	24.1	468.575.300.000	422.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		468.575.300.000	422.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.385.223.930.000	869.140.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	751.424.960.122	677.695.028.874
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	639.053.052.232	560.147.617.787
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		250.480.097.719	232.794.322.592
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		388.572.954.513	327.353.295.195
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	182.150.933.036
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.815.095.968.023	4.863.061.865.449

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	13.668.916.257.891	7.633.621.860.050
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(12.557.080.138.880)	(7.077.701.608.676)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.111.836.119.011	555.920.251.374
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	126.103.176.681	118.764.053.874
22	5. Chi phí tài chính	27	(1.590.712.601)	(372.976.263)
24	6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	16	13.861.863.201	(9.266.878.273)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(362.816.863.648)	(214.752.054.120)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		887.393.582.644	450.292.396.592
31	9. Thu nhập khác	29	41.100.416.921	29.754.881.825
32	10. Chi phí khác	29	(1.825.477.319)	(15.759.859.703)
40	11. Lợi nhuận khác	29	39.274.939.602	13.995.022.122
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		926.668.522.246	464.287.418.714
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(194.398.661.290)	(104.550.010.660)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	532.792.461	(2.271.700.563)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		732.802.653.417	357.465.707.491
61	16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		666.080.628.989	327.353.295.195
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		66.722.024.428	30.112.412.296
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	14.770	7.381
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	14.770	7.381

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh
Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		926.668.522.246	464.287.418.714
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	12, 13, 14	45.201.994.948	34.952.395.297
03	Các khoản dự phòng		89.928.869.020	40.117.854.312
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(146.078.821)	(1.089.361.412)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(142.310.719.120)	(109.470.328.119)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		919.342.588.273	428.797.978.792
09	Tăng các khoản phải thu		(969.292.851.723)	(220.259.363.116)
10	Tăng hàng tồn kho		(706.683.514.062)	(18.339.912.959)
11	Tăng các khoản phải trả		2.345.105.757.590	28.201.675.010
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(187.083.189.824)	19.895.842.046
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(164.187.105.229)	(99.077.091.719)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	980.168.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.669.374.227)	(9.640.017.322)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.228.532.310.798	130.559.278.732
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(242.227.710.286)	(31.828.283.506)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.504.193.579	5.079.772.726
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		-	(253.580.000.000)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn ngân hàng		12.980.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.085.000.000)	(55.031.937.615)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.238.062.386	23.226.256.020
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		83.106.235.283	103.279.458.265
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(114.484.219.038)	(208.854.734.110)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		45.815.000.000	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(167.264.407.250)	(72.142.670.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(121.449.407.250)	(72.142.670.300)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		992.598.684.510	(150.438.125.678)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		469.023.469.430	618.518.444.081
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(300.547)	943.151.027
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.461.621.853.393	469.023.469.430



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng





Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("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 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013
0303443233 (điều chỉnh lần 13)	ngày 24 tháng 8 năm 2015

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch CTD theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại số 236/6 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 1.573 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 1.065 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Uy Nam có trụ sở đăng ký tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 100% (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 51,24%) vốn chủ sở hữu tại Uy Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *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 ngày 31 tháng 12.

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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 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.

Nhóm 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 năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 35.

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

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

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 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

3.4 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Nguyên vật liệu | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 42 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Tài sản khác	5 - 6 năm

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Tài sản khác	25 năm

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện việc mua sắm tài sản mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

3.10 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến sáu (6) năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.14 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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 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 từ trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động. Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.15 *Trợ cấp thôi việc phải trả* (tiếp theo)

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.

3.16 *Các khoản dự phòng*

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 *Cổ phiếu quỹ*

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

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

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

3.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 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, phúc lợi*

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

3.21 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:

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

3.21 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.

Cổ tức

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 nộp 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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.

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Hoán đổi cổ phiếu với các cổ đông không kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam")

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành 3.604.530 cổ phiếu mới với giá 146.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi với các cổ đông không kiểm soát của Uy Nam với tỷ lệ hoán đổi là 1:0,745. Theo đó, Công ty tăng tỷ lệ sở hữu trong Uy Nam lên 100%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 24.1*).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	179.130.421	717.470.248
Tiền gửi ngân hàng	906.442.722.972	377.301.048.503
Các khoản tương đương tiền (*)	555.000.000.000	91.004.950.679
TỔNG CỘNG	1.461.621.853.393	469.023.469.430

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua cổ phiếu Uy Nam từ các cổ đông không kiểm soát thông qua việc hoán đổi cổ phiếu của Công ty (<i>Thuyết minh số 4</i>)	526.261.380.000	-
Cổ tức chi trả qua cân trừ công nợ	73.010.000.000	-

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn – Tiền gửi có kỳ hạn (i)	928.100.000.000	629.080.000.000
Dài hạn – Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	368.000.000.000	680.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.296.100.000.000	1.309.080.000.000

(i) Khoản này bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và đến một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

(ii) Khoản này bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	2.562.527.917.898	2.108.986.654.538
- Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn	268.437.503.480	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Khu Phức hợp Thương mại Vietsin	71.044.930.182	225.847.966.931
- Các khách hàng khác	2.223.045.484.236	1.883.138.687.607
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	43.170.716.184	45.183.233.831
TỔNG CỘNG	2.605.698.634.082	2.154.169.888.369
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(286.705.489.105)	(193.214.749.815)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.318.993.144.977	1.960.955.138.554

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	193.214.749.815	151.467.089.618
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	112.646.178.775	64.296.885.916
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(19.155.439.485)	(22.549.225.719)
Số cuối năm	286.705.489.105	193.214.749.815

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thảo Điền	117.663.925.048	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Đông	-	83.900.000.000
- Các nhà cung cấp khác	85.193.573.555	18.890.951.780
TỔNG CỘNG	202.857.498.603	102.790.951.780

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	68.752.849.670	26.088.620.626
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	36.353.752.806	16.334.404.429
Ký quỹ ngắn hạn	2.485.592.959	3.466.407.954
Phải thu do thanh lý khoản đầu tư	-	38.238.062.386
Khác	5.184.751.821	2.689.300.357
TỔNG CỘNG	112.776.947.256	86.816.795.752
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(26.037.962.694)	(1.284.194.115)
GIÁ TRỊ THUẦN	86.738.984.562	85.532.601.637

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	1.284.194.115	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	24.753.768.579	1.284.194.115
Số cuối năm	26.037.962.694	1.284.194.115

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.049.794.658.824	338.081.081.771
Hàng hóa	1.482.665.403	6.512.728.394
TỔNG CỘNG	1.051.277.324.227	344.593.810.165
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(75.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.051.277.324.227	269.593.810.165

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền	162.782.230.796	-
Khu cao ốc - Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	92.695.482.019	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill 2, 3	91.645.625.519	-
Nhà máy may mặc First Team - Giai đoạn 2	50.201.827.474	-
Khu phức hợp thương mại GP Complex	40.328.800.240	850.098.638
Trung tâm thương mại và khách sạn Vincom Cần Thơ	38.066.296.074	-
Trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và tháp tầng Hanovid	35.950.225.475	45.695.576
Căn hộ cao cấp The Everich Infinity	33.055.085.091	-
Khu nhà ở cao tầng Văn Phú - Trung Kính	31.999.191.799	19.739.202.544
Tòa tháp The One - TP.Hồ Chí Minh	31.323.472.415	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City T16	30.607.565.043	7.277.358.856
Tổ hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và chung cư Đại Kim	29.258.840.195	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Central Park - Tháp Central 3	28.470.362.773	-
Tổ hợp Căn hộ Goldmark City	28.021.294.452	5.070.226.314
Các công trình khác	325.388.359.459	305.098.499.843
TỔNG CỘNG	1.049.794.658.824	338.081.081.771

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	15.168.843.204	21.691.086.258
Khác	2.857.903.244	951.389.107
TỔNG CỘNG	18.026.746.448	22.642.475.365
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	253.095.850.847	60.886.244.320
Khác	-	510.687.786
TỔNG CỘNG	253.095.850.847	61.396.932.106

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	118.571.357.555	186.187.671.595	27.132.295.752	12.856.072.671	4.744.297.354	349.491.694.927
Mua mới trong năm	35.479.922.907	182.180.778.926	8.259.966.208	5.177.920.961	30.863.636	231.129.452.638
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	988.350.200	-	-	-	-	988.350.200
Thanh lý	-	(6.097.717.955)	-	-	-	(6.097.717.955)
Số cuối năm	155.039.630.662	362.270.732.566	35.392.261.960	18.033.993.632	4.775.160.990	575.511.779.810
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	6.622.914.940	101.672.902.662	5.369.164.229	9.661.575.090	4.744.297.354	128.070.854.275
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(30.305.112.748)	(139.671.870.804)	(15.098.089.223)	(10.350.713.794)	(4.744.297.354)	(200.170.083.923)
Khấu hao trong năm	(7.949.510.138)	(26.699.274.856)	(4.260.285.302)	(1.691.674.058)	(3.236.099)	(40.603.980.453)
Thanh lý	-	5.522.184.124	-	-	-	5.522.184.124
Số cuối năm	(38.254.622.886)	(160.848.961.536)	(19.358.374.525)	(12.042.387.852)	(4.747.533.453)	(235.251.880.252)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	88.266.244.807	46.515.800.791	12.034.206.529	2.505.358.877	-	149.321.611.004
Số cuối năm	116.785.007.776	201.421.771.030	16.033.887.435	5.991.605.780	27.627.537	340.259.899.558

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	102.603.924.366	4.807.147.652	107.411.072.018
Mua trong năm	-	1.267.966.250	1.267.966.250
Số cuối năm	102.603.924.366	6.075.113.902	108.679.038.268
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	3.126.407.086	3.126.407.086
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(4.151.556.030)	(3.593.285.953)	(7.744.841.983)
Hao mòn trong năm	(782.607.240)	(627.756.901)	(1.410.364.141)
Số cuối năm	(4.934.163.270)	(4.221.042.854)	(9.155.206.124)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	98.452.368.336	1.213.861.699	99.666.230.035
Số cuối năm	97.669.761.096	1.854.071.048	99.523.832.144

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.662.555.400 VND và không được khấu trừ.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 14.1)	78.100.252.075	81.287.902.429
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 14.2)	13.713.565.966	23.507.517.231
TỔNG CỘNG	91.813.818.041	104.795.419.660

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>73.285.073.773</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>91.905.437.682</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.771.343.156)	(846.192.097)	(10.617.535.253)
Khấu hao trong năm	<u>(2.442.835.794)</u>	<u>(744.814.560)</u>	<u>(3.187.650.354)</u>
Số cuối năm	<u>(12.214.178.950)</u>	<u>(1.591.006.657)</u>	<u>(13.805.185.607)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>63.513.730.617</u>	<u>17.774.171.812</u>	<u>81.287.902.429</u>
Số cuối năm	<u>61.070.894.823</u>	<u>17.029.357.252</u>	<u>78.100.252.075</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Số đầu năm	23.507.517.231	-
Mua mới trong năm	-	23.507.517.231
Thanh lý	<u>(9.793.951.265)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>13.713.565.966</u>	<u>23.507.517.231</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Mua sắm tài sản cố định	45.905.335.704	5.472.980.726
Khác	<u>1.896.177.825</u>	<u>217.531.371</u>
TỔNG CỘNG	<u>47.801.513.529</u>	<u>5.690.512.097</u>

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào công ty liên kết	124.937.092.625	101.240.497.580

Chi tiết các khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	20,16	68.937.394.271	20,16	53.060.220.056
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	55.825.749.951	35	47.917.846.315
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	173.948.403	36	262.431.209
TỔNG CỘNG		124.937.092.625		101.240.497.580

Ricons, tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Ricons theo giấy phép là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

FCC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và các giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Theo giấy CNĐKKD, FCC có vốn điều lệ đăng ký là 369.000.000.000 VND, trong đó Công ty phải góp 129.150.000.000 VND, tương đương 35% (Thuyết minh số 34.2).

Quảng Trọng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 49030000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và các giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Quảng Trọng theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	VND
	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	86.075.000.000
Tăng trong năm	8.085.000.000
Số cuối năm	94.160.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	15.165.497.580
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	13.861.863.201
Lợi nhuận chưa thực hiện trong năm	1.749.731.844
Số cuối năm	30.777.092.625
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	101.240.497.580
Số cuối năm	124.937.092.625

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên khác	1.716.847.501.185	881.290.134.315
Bên liên quan (<i>Thuyết minh 31</i>)	245.522.069.347	94.302.391.604
TỔNG CỘNG	1.962.369.570.532	975.592.525.919

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên khác	1.107.822.409.888	74.057.200.566
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	506.705.846.046	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	127.524.901.860	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	125.353.367.557	-
- Các khách hàng khác	348.238.294.425	74.057.200.566
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	-	3.464.000.000
TỔNG CỘNG	1.107.822.409.888	77.521.200.566

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	22.131.331.675	197.385.635.593	193.190.986.424	26.325.980.844
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	32.032.289.667	194.398.661.290	164.187.105.229	62.243.845.728
Thuế thu nhập cá nhân	18.625.053.466	49.859.594.480	40.140.453.722	28.344.194.224
Thuế nhập khẩu	10.480.563	4.808.020.760	4.818.501.323	-
Khác	-	24.930.696	24.930.696	-
TỔNG CỘNG	72.799.155.371	446.476.842.819	402.361.977.394	116.914.020.796

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	1.097.870.861.106	767.634.894.965
Khác	363.565.403	363.565.403
TỔNG CỘNG	1.098.234.426.509	767.998.460.368

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	23.496.188.501	17.800.000.000
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	529.934.400	791.488.392
TỔNG CỘNG	24.026.122.901	18.591.488.392

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng	119.209.888.142	103.974.308.286
Cổ tức phải trả	256.520.600	21.087.407.850
Phải trả khác	2.092.335.273	348.882.333
TỔNG CỘNG	121.558.744.015	125.410.598.469
Dài hạn		
Ký quỹ	2.458.289.430	2.869.733.915

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	71.491.247.162	62.446.118.798
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.969.006.011	11.057.999.761

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	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
Năm trước							
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	477.949.555.981	69.165.584.180	465.963.609.276	2.302.477.289.437
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	327.353.295.195	327.353.295.195
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	114.800.376.223	15.779.512.490	(130.579.888.713)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(18.322.709.971)	(18.322.709.971)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Số cuối năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	592.749.932.204	84.945.096.670	560.147.617.787	2.527.241.186.661
Năm nay							
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	592.749.932.204	84.945.096.670	560.147.617.787	2.527.241.186.661
Số đầu năm (được trình bày lại – Thuyết minh số 35)	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	677.695.028.874	-	560.147.617.787	2.527.241.186.661
Tăng vốn trong năm (*)	46.575.300.000	516.083.930.000	-	-	-	-	562.659.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	666.080.628.989	666.080.628.989
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	73.729.931.248	-	(73.729.931.248)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.860.024.888)	(20.860.024.888)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(210.666.720.000)	(210.666.720.000)
Giảm do thay đổi tỷ lệ quyền kiểm soát trong công ty con	-	-	-	-	-	(281.918.518.408)	(281.918.518.408)
Số cuối năm	468.575.300.000	1.385.223.930.000	(1.741.460.000)	751.424.960.122	-	639.053.052.232	3.242.535.782.354

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã phát hành 4.657.530 cổ phiếu mới, chi tiết như sau:

- 1.053.000 cổ phiếu mới cho cán bộ công nhân viên Công ty theo Chương trình lựa chọn sở hữu cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2015/NQ-ĐHCD ngày 14 tháng 4 năm 2015 và đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 vào ngày 24 tháng 8 năm 2015.
- 3.604.530 cổ phiếu mới để thực hiện hoán đổi cổ phiếu với các cổ đông không kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam theo tỷ lệ hoán đổi 1:0,745 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên. Vào ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn cổ phần cho Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin chấp thuận việc tăng vốn cổ phần này.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	422.000.000.000	422.000.000.000
Tăng trong năm	46.575.300.000	-
Số cuối năm	468.575.300.000	422.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	210.666.720.000	84.266.688.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	(158.487.607.250)	(63.365.870.300)
Cổ tức đã trả bằng cần trừ công nợ	(73.010.000.000)	-

24.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	46.857.530	42.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	46.857.530	42.200.000
Cổ phiếu thường	46.857.530	42.200.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
Cổ phiếu thường	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.790.874	42.133.344
Cổ phiếu thường	46.790.874	42.133.344

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	13.228.949.551.678	7.444.767.793.280
Doanh thu bán hàng hóa	403.912.845.442	157.608.269.716
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	24.137.591.131	22.613.943.290
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	11.916.269.640	8.631.853.764
TỔNG CỘNG	13.668.916.257.891	7.633.621.860.050
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan	103.668.280.228	24.853.224.546
Doanh thu đối với bên khác	13.565.247.977.663	7.608.768.635.504

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.174.284.035.323	815.389.745.199
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	12.054.665.516.355	6.629.378.048.081
TỔNG CỘNG	13.228.949.551.678	7.444.767.793.280

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	100.592.069.813	108.458.273.332
Lãi chậm trả	25.178.394.514	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	332.712.354	1.698.863.030
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	8.534.917.512
Cổ tức nhận được	-	72.000.000
TỔNG CỘNG	126.103.176.681	118.764.053.874

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động bất động sản đầu tư

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	9.048.929.212	8.802.863.684
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	6.551.491.429	5.914.115.383
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	9.602.499.002	8.076.880.635

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	12.141.612.759.314	6.905.558.524.484
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	393.880.343.919	155.396.517.823
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	16.153.990.431	13.816.577.310
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	5.433.045.216	2.929.989.059
TỔNG CỘNG	12.557.080.138.880	7.077.701.608.676

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VND Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.590.712.601	375.558.736
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(2.582.473)
TỔNG CỘNG	1.590.712.601	372.976.263

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	VND Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	161.763.233.259	109.862.084.850
- Chi phí dự phòng	137.399.947.354	65.581.080.031
- Chi phí khấu hao và khấu trừ	14.511.401.848	16.543.937.821
- Chi phí khác	68.297.720.672	45.314.177.137
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm		
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(19.155.439.485)	(22.549.225.719)
TỔNG CỘNG	362.816.863.648	214.752.054.120

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	41.100.416.921	29.754.881.825
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	24.408.226.383	15.850.007.415
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	6.618.592.622	2.082.715.970
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	928.659.748	5.079.772.726
Thu từ nhận đền bù	181.526.327	2.366.631.933
Khác	8.963.411.841	4.375.753.781
Chi phí khác	(1.825.477.319)	(15.759.859.703)
Thanh lý khoản phải thu	-	(11.957.879.495)
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	-	(3.533.059.684)
Khác	(1.825.477.319)	(268.920.524)
LỢI NHUẬN KHÁC	39.274.939.602	13.995.022.122

30. 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 Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.253.381.291	104.516.472.685
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	145.279.999	33.537.975
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(532.792.461)	2.271.700.563
TỔNG CỘNG	193.865.868.829	106.821.711.223

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế ước tính và lợi nhuận kế toán trước thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	926.668.522.246	464.287.418.714
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ	42.792.670.348	12.245.471.474
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	2.794.841.629	(1.109.022.422)
Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	986.604.721	(742.272.453)
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	(5.589.339.530)
Thay đổi dự phòng giảm giá đầu tư	-	472.954.500
Cổ tức đã nhận	-	(72.000.000)
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(88.993.750)	19.468.750
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(1.321.867.032)	(1.595.112.825)
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(13.861.863.201)	9.266.878.273
Hoàn nhập chi phí không được khấu trừ các năm trước	(75.000.000.000)	(1.834.563.023)
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	882.969.914.961	475.349.881.458
Lỗ từ chuyển nhượng bất động sản	-	(275.005.618)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	882.969.914.961	475.074.875.840
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	194.253.381.291	104.516.472.685
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	145.279.999	33.537.975
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.398.661.290	104.550.010.660
Thuế TNDN phải trả đầu năm	32.032.289.667	26.559.370.726
Thuế TNDN đã trả trong năm	(164.187.105.229)	(99.077.091.719)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	62.243.845.728	32.032.289.667

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			VND	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.193.801.203	2.432.759.948	(238.958.745)	(326.872.805)
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.423.112.375	585.267.972	837.844.403	(1.480.158.963)
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	-	290.810.747	(290.810.747)	(438.434.217)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(68.762)	(217.128.676)	217.059.914	(155.959.657)
Dự phòng giảm giá đầu tư	(76.576.360)	(84.233.996)	7.657.636	129.725.079
TỔNG CỘNG	3.540.268.456	3.007.475.995		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			532.792.461	(2.271.700.563)

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	1.242.043.301.719	169.165.707.011
		Mua vật liệu xây dựng	443.031.752.554	242.622.274.213
		Bán vật liệu xây dựng	73.498.988.633	10.337.954.008
		Dịch vụ xây dựng	6.064.649.440	10.505.398.667
		Cho thuê thiết bị	2.927.736.167	2.678.455.290
		Thuê văn phòng	849.907.092	-
		Phí tiện ích	830.026.376	-
		Chi phí thuê thiết bị	595.366.842	1.331.416.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	19.496.972.520	-
		Góp vốn	8.085.000.000	47.915.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị	21.724.046.412	45.183.233.831	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	21.446.669.772	-	
			43.170.716.184	45.183.233.831	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	245.522.069.347	94.302.391.604	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	-	3.464.000.000	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Thù lao, lương và thưởng		21.575.959.498	14.150.878.849

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

32. 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.

		VND
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	666.080.628.989	327.353.295.195
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(33.304.031.449)	(16.367.664.760)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	632.776.597.540	310.985.630.435
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	42.843.320	42.133.344
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	14.770	7.381

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2014 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2015.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2015 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2015.

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng

Bộ phận mua bán nguyên vật liệu cho các công trình xây dựng

Bộ phận hoạt động bất động sản đầu tư

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.893.437.463.319	660.890.866.463	28.378.532.934	(1.913.790.604.825)	13.668.916.257.891
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	1.049.676.537.291	533.734.377	9.386.080.154	(2.518.921.235)	1.057.077.430.587
Chi phí không phân bổ					(130.408.908.341)
Lợi nhuận thuần trước thuế					926.668.522.246
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(193.865.868.829)
Lợi nhuận thuần sau thuế					732.802.653.417
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.636.167.021.994	122.040.485.886	109.615.988.467	(438.408.078.545)	4.429.415.417.802
Tài sản không phân bổ					3.377.775.075.721
Tổng tài sản					7.807.190.493.523
Công nợ bộ phận	4.714.221.033.830	98.184.908.368	3.708.616.411	(438.408.078.545)	4.377.706.480.064
Công nợ không phân bổ					186.948.231.105
Tổng công nợ					4.564.654.711.169

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Hoạt động bất động sản đầu tư	Loại trừ	VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.815.950.679.587	363.630.613.361	26.973.140.115	(572.932.573.013)	7.633.621.860.050
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	497.673.715.178	(4.533.977.272)	10.257.646.081	(525.676.387)	502.871.707.600
Chi phí không phân bổ					(38.584.288.886)
Lợi nhuận thuần trước thuế					464.287.418.714
Chi phí thuế TNDN					(106.821.711.223)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					357.465.707.491
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.741.842.974.334	93.814.075.027	123.844.398.620	(164.086.748.947)	2.795.414.699.034
Tài sản không phân bổ					2.067.647.166.415
Tổng tài sản					4.863.061.865.449
Công nợ bộ phận	2.055.799.936.567	113.619.426.317	3.661.222.307	(164.086.748.947)	2.008.993.836.244
Công nợ không phân bổ					144.675.909.508
Tổng công nợ					2.153.669.745.752

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

34. CÁC CAM KẾT

34.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	626.482.069	854.545.455
Từ 1 đến 5 năm	569.564.637	405.000.000
Trên 5 năm	2.477.168.194	-
TỔNG CỘNG	3.673.214.900	1.259.545.455

Ngoài ra, Nhóm Công ty hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.496.221.360	8.083.860.438
Từ 1 - 5 năm	1.043.595.000	5.773.322.760
Trên 5 năm	-	1.227.574.560
TỔNG CỘNG	7.539.816.360	15.084.757.758

34.2 Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Vốn điều lệ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền	VND
		Số tiền	%		Phần vốn cam kết còn phải góp
					Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	369.000.000.000	129.150.000.000	35	56.000.000.000	73.150.000.000

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

35. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200

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

	31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Đầu tư ngắn hạn	629.080.000.000	(629.080.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	629.080.000.000	629.080.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	67.015.983.369	19.800.812.383	86.816.795.752
Chi phí trả trước ngắn hạn	440.701.321	22.201.774.044	22.642.475.365
Tài sản ngắn hạn khác	19.800.812.383	(19.800.812.383)	-
Đầu tư dài hạn khác	680.000.000.000	(680.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	680.000.000.000	680.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	-	45.000.000	45.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	83.598.706.150	(22.201.774.044)	61.396.932.106
Tài sản dài hạn khác	45.000.000	(45.000.000)	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	61.946.118.798	500.000.000	62.446.118.798
Phải trả dài hạn khác	13.927.733.676	(11.057.999.761)	2.869.733.915
Dự phòng phải trả dài hạn	500.000.000	10.557.999.761	11.057.999.761
Quỹ đầu tư phát triển	592.749.932.204	84.945.096.670	677.695.028.874
Quỹ dự phòng tài chính	84.945.096.670	(84.945.096.670)	-

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu 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.


Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập


Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016