

# **Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 54

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng 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 ("GCNĐKKD") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 94/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 8 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tổng Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 265 Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Minh Phú	Thành viên
Ông Lê Văn Tăng	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành Viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên
Ông Trần Văn Đạt	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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:



Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt bởi:

Nguyễn Thiện Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 30 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: 61208332/17863153-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, 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 kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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.



Building a better  
working world

### **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 Tập đoàn 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1

Ngô Bửu Quốc Đạt  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 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 cuối năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.211.018.731.920</b>	<b>3.214.221.075.302</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>64.549.207.165</b>	<b>473.092.626.908</b>
111	1. Tiền		43.558.165.767	473.092.626.908
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.991.041.398	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>19.634.745.200</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	30.757.601.827
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(11.122.856.627)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>676.226.638.338</b>	<b>715.391.244.085</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	496.420.672.949	553.727.176.687
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	71.384.731.642	53.853.988.928
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.000.000.000	2.293.293.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	130.666.400.175	111.756.680.820
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(26.276.012.875)	(6.239.895.350)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.846.447	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.436.693.576.382</b>	<b>1.987.505.347.987</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.437.143.822.512	1.987.505.347.987
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(450.246.130)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>33.549.310.035</b>	<b>18.597.111.122</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	8.746.325.134	10.042.864.356
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		18.191.539.139	2.902.214.068
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.611.445.762	5.652.032.698

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số cuối năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.878.291.152.766</b>	<b>1.817.324.018.770</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>318.139.707.171</b>	<b>349.951.834.328</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	167.255.979.388	192.879.622.308
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	62.140.745.782	62.766.265.554
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	88.742.982.001	94.305.946.466
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>245.575.159.129</b>	<b>208.737.553.874</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	234.912.117.067	199.263.394.307
222	Nguyên giá		422.550.744.230	362.293.523.965
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(187.638.627.163)	(163.030.129.658)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	10.663.042.062	9.474.159.567
228	Nguyên giá		11.407.411.315	10.162.381.316
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(744.369.253)	(688.221.749)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>123.991.256.565</b>	<b>126.880.373.221</b>
231	1. Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.464.576.313)	(17.575.459.657)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>77.975.958.041</b>	<b>70.284.146.865</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	77.975.958.041	70.284.146.865
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>1.065.569.311.406</b>	<b>1.011.310.064.471</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	809.073.011.517	834.331.406.953
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	222.348.688.973	182.731.343.419
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(7.852.389.084)	(7.752.685.901)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	42.000.000.000	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>47.039.760.454</b>	<b>50.160.046.011</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	25.443.392.593	22.938.641.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	21.596.367.861	27.221.404.039
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.089.309.884.686</b>	<b>5.031.545.094.072</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.432.973.437.422</b>	<b>2.591.077.313.448</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>995.785.492.325</b>	<b>1.068.789.714.318</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	113.968.068.632	119.681.520.940
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	285.669.324.284	229.870.900.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	9.618.370.333	11.161.889.546
314	4. Phải trả người lao động	21	18.950.688.860	13.909.413.159
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	78.137.169.251	98.439.076.114
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.487.872.356	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	175.445.322.340	283.035.384.037
320	8. Vay ngắn hạn	24	310.301.414.311	306.318.701.472
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		200.000.000	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.261.958	2.998.592.585
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.437.187.945.097</b>	<b>1.522.287.599.130</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	312.988.984.851	316.363.220.844
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	2.157.848.801	2.850.297.076
338	3. Vay dài hạn	24	1.079.327.223.130	1.163.242.995.861
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	42.147.301.339	39.831.085.349
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		566.586.976	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.656.336.447.264</b>	<b>2.440.467.780.624</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.656.336.447.264</b>	<b>2.440.467.780.624</b>
411	1. Vốn cổ phần	25.1	2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	25.1	237.736.521.707	386.568.251.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	25.1	161.961.502.413	157.201.646.004
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.1	66.073.619.772	61.984.532.848
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		55.612.798.813	12.993.152.222
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		10.460.820.959	48.991.380.626
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		45.226.873.372	47.277.150.065
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.089.309.884.686</b>	<b>5.031.545.094.072</b>

Lê Thành Hưng  
Người lập

Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng

Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 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 (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	692.022.624.428	699.506.554.879
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	36.797.377.674	8.476.033.717
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	655.225.246.754	691.030.521.162
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	491.247.724.636	540.794.569.317
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		163.977.522.118	150.235.951.845
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	62.680.671.166	25.550.140.989
22	7. Chi phí tài chính	28	6.154.448.991	5.318.662.596
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.713.389.459	10.108.031.087
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(6.793.849.528)	4.514.649.455
25	9. Chi phí bán hàng	29	82.556.639.604	60.162.011.807
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	86.351.753.703	53.354.310.755
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		44.801.501.458	52.436.458.221
31	12. Thu nhập khác	30	12.111.842.205	25.532.265.036
32	13. Chi phí khác	30	24.779.753.174	7.638.842.374
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	30	(12.667.910.969)	17.893.422.662
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.133.590.489	70.329.880.883
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	10.382.318.919	13.233.052.369
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.3	7.941.252.168	4.419.987.054
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		13.810.019.402	52.676.841.460

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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 (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		10.460.820.959	48.991.380.626
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.349.198.443	3.685.460.834
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	44	216
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	44	216

  
Lê Thành Hưng  
Người lập

  
Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng



  
Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tiền thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		900.691.814.847	757.157.318.155
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(866.448.303.690)	(644.825.613.173)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(102.125.407.243)	(74.296.497.710)
04	Tiền chi trả lãi vay		(182.266.961.424)	(103.427.809.365)
05	Tiền chi nộp thuế TNDN	32.2	(11.839.863.156)	(12.412.197.265)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		33.350.380.231	177.046.297.435
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(141.505.260.981)	(142.622.800.832)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(370.143.601.416)</b>	<b>(43.381.302.755)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(18.747.911.356)	(14.383.631.405)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		224.347.273	2.340.409.090
23	Tiền chi cho đầu tư		(360.602.095.890)	(23.579.185.770)
24	Tiền thu hồi cho vay		317.302.095.890	12.808.738.770
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.682.026.915)	(26.800.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.832.840.840	52.507.008.502
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.445.694.610	7.298.967.315
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(40.227.055.548)</b>	<b>10.192.306.502</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		208.982.600.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		278.444.071.971	1.260.562.441.564
34	Tiền trả nợ gốc vay		(410.256.413.867)	(791.513.568.281)
36	Cổ tức đã trả		(75.345.242.360)	(2.498.154.793)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.825.015.744</b>	<b>466.550.718.490</b>

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		(408.545.641.220)	433.361.722.237
60	Tiền đầu năm		473.092.626.908	39.730.719.634
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.221.477	185.037
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	64.549.207.165	473.092.626.908

  
Lê Thành Hưng  
Người lập

  
Nguyễn Quang Tín  
Kế toán trưởng

  
Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng 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 ("GCNĐKKD") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 94/QĐ-SGDHCM ngày 12 tháng 8 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Tổng Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 265 đường Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 218 (31 tháng 12 năm 2014: 195).

**Cơ cấu tổ chức**

Tổng Công ty có bảy công ty con, bao gồm:

*(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 ("DIC số 1")*

DIC số 1 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500613828 do Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17 tháng 05 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC số 1 có trụ sở tọa lạc tại số 265 đường Lê Hồng Phong, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC số 1 là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 51,67% vốn chủ sở hữu của DIC số 1.

*(ii) Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC ("DIC T&T")*

DIC T&T là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592920 do Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 7 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC T&T có trụ sở tọa lạc tại số 169 đường Thuỳ Vân, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC T&T là kinh doanh khách sạn, du lịch; vận tải hành khách du lịch đường bộ; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và ngoài nước.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 68,58% vốn chủ sở hữu của DIC T&T.

*(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam ("DIC Hà Nam")*

DIC Hà Nam là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0603000233 do Sở KH&ĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 18 tháng 3 năm 2008 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Hà Nam có trụ sở tọa lạc tại số 583, đường Lý Thường Kiệt, Phường Lê Hồng Phong, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Hà Nam là đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu của DIC Hà Nam.

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

*(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung ("DIC Micen")*

DIC Micen là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4000481974 do Sở KH&ĐT Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 23 tháng 1 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Micen có trụ sở tọa lạc tại Quốc lộ 1A, Khối phố Phước Mỹ 2, Thị trấn Nam Phước, Huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Micen là khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 68,98% vốn chủ sở hữu của DIC Micen.

*(v) Công ty Cổ phần Sông Đà DIC ("Sông Đà DIC")*

Sông Đà DIC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0105164220 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 2 năm 2011. Sông Đà DIC có trụ sở tọa lạc tại tầng 15 nhà A, Tòa nhà HH4 Sông Đà Twin Tower, Đường Phạm Hùng, Xã Mỹ Đình, Huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Sông Đà DIC là đầu tư xây dựng dự án theo hình thức BOT, BT; kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 55% vốn chủ sở hữu của Sông Đà DIC.

*(vi) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC ("DIC Vật liệu")*

DIC Vật liệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500592913 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 10 năm 2006, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Vật liệu có trụ sở tọa lạc tại Km 61 Quốc lộ 51, Phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Vật liệu là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 96,36% vốn chủ sở hữu của DIC Vật liệu.

*(vii) Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông ("DIC Miền Đông")*

DIC Miền Đông là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 360213681-4 do Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009, và các GCNĐKKD điều chỉnh. DIC Miền Đông có trụ sở tọa lạc tại đường số 2, KCN Nhơn Trạch 3, xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của DIC Miền Đông là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng, cung cấp bê tông thương phẩm và bê tông chuyên dùng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 91,05% vốn chủ sở hữu của DIC Miền Đông.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (Tập đoàn) 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 báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc, và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

Báo cáo tài chính của Tổng 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 nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, 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 Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty 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 lũy kế chưa phân phối.

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính 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.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của 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 37.

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

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

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

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### Bất động sản tồn kho

Bất động sản 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:

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

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

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Bất động sản tồn kho (tiếp theo)*

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

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 năm 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.

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

*Hàng tồn kho khác*

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.

Tập đoàn 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, công cụ và dụng cụ                      chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                      giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) 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 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**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 mỗi tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	38 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	6 – 35 năm
Máy móc và thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Tài sản khác	3 – 5 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Quyền sử dụng đất	50 năm
-------------------	--------

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.10 Chi phí 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không 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 Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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.

*Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Phần vốn góp của Tập đoàn trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất bằng cách hạch toán:

- a) Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu và các công nợ mà Tập đoàn có nghĩa vụ thực hiện; và
- b) Các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Tập đoàn được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên.

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, 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.

**3.16 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 Tổng 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 hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty 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.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu 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 thời điểm 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.

*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 thường và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu hợp đồng xây dựng (tiếp theo)*

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.

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

- (i) Vào ngày 11 tháng 6 năm 2015, Tập đoàn đã mua thêm 1.878.800 cổ phần của DIC Miền Đông. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong DIC Miền Đông đã tăng từ 33,57% lên 91,05% và DIC Miền Đông trở thành công ty con của Tập đoàn vào ngày đó.

Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của DIC Miền Đông vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

*Giá trị hợp lý  
tạm thời ghi nhận  
tại ngày hợp nhất*

VND

**Tài sản**

Tiền	260.491.979
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và trả trước người bán ngắn hạn	234.879.570
Hàng tồn kho	1.440.846.565
Tài sản ngắn hạn khác	785.509.075
Tài sản cố định hữu hình	31.991.228.813
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	463.268.364
Tài sản dài hạn khác	10.536.363
	<b>35.186.760.729</b>

**Nợ phải trả**

Vay	13.986.364.088
Phải trả người bán	9.689.813.827
Các khoản phải trả khác	2.808.063.273
	<b>26.484.241.188</b>

**Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm thời**

**8.702.519.541**

Lợi ích của Công ty mẹ (91,05%)

7.924.017.007

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất (*Thuyết minh số 18*)

(292.462.318)

**Tổng chi phí hợp nhất**

**7.631.554.689**

- (ii) Bên cạnh đó, Tổng Công ty phát sinh những giao dịch sau:

- Tổng Công ty đã hoán đổi 56.284 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu nhận 130.000 cổ phiếu của DIC Micen. Theo đó, Tổng Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong DIC Micen từ 64,75% lên 68,96%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 539.939.370 VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Tổng Công ty đã hoán đổi 82.428 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu nhận 140.000 cổ phiếu của DIC Vật liệu. Theo đó, Tổng Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong DIC Vật liệu từ 94,77% lên 96,36%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 767.805.882 VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Tổng Công ty đã hoán đổi 467.345 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu nhận 447.400 cổ phiếu của DIC Hà Nam. Theo đó, Tổng Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong DIC Hà Nam từ 87,80% lên 98%. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 4.802.900.896 VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.569.820.385	8.673.556.366
Tiền gửi ngân hàng	32.952.296.382	464.408.951.099
Tiền đang chuyển	36.049.000	10.119.443
Các khoản tương đương tiền (*)	20.991.041.398	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.549.207.165</u></b>	<b><u>473.092.626.908</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và hưởng lãi suất áp dụng.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	334.850.089.694	336.803.721.641
Các bên khác		
- Phải thu từ Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	20.557.404.736	50.815.404.736
- Khác	141.013.178.519	166.108.050.310
	<u>496.420.672.949</u>	<u>553.727.176.687</u>
<b>Dài hạn</b>		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	167.255.979.388	192.879.622.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>663.676.652.337</u></b>	<b><u>746.606.798.995</u></b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.073.410.358)	(6.239.895.350)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>651.603.241.979</u></b>	<b><u>740.366.903.645</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.443.081.087	546.111.000
Các bên khác		
- Công ty TNHH Phước An	19.725.294.000	20.618.425.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	16.376.480.114	2.667.699.714
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 68	10.312.541.774	10.312.541.774
- Khác	23.527.334.667	19.709.211.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.384.731.642</u></b>	<b><u>53.853.988.928</u></b>

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bên liên quan vay (Thuyết minh số 33)	<u>4.000.000.000</u>	<u>2.293.293.000</u>
Dài hạn		
Bên liên quan vay (Thuyết minh số 33)	<u>62.140.745.782</u>	<u>62.766.265.554</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.140.745.782</u></b>	<b><u>65.059.558.554</u></b>

Đây là các khoản cho bên liên quan vay với lãi suất dao động từ 9,5% - 12,5%/năm.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng thực hiện dự án	71.816.654.886	62.822.834.114
Lãi cho vay	35.875.498.262	22.955.958.941
Cho mượn	8.248.153.800	-
Ký quỹ, ký cược	371.110.000	672.075.000
Lãi tiền gửi	58.774.289	1.116.855.142
Khác	<u>14.296.208.938</u>	<u>24.188.957.623</u>
	<u>130.666.400.175</u>	<u>111.756.680.820</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	87.318.359.768	93.384.087.514
Ký quỹ, ký cược	<u>1.424.622.233</u>	<u>921.858.952</u>
	<u>88.742.982.001</u>	<u>94.305.946.466</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.409.382.176</u></b>	<b><u>206.062.627.286</u></b>
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	123.193.858.030	118.759.612.077
Bên khác	96.215.524.146	87.303.015.209
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(14.202.602.517)</u>	<u>-</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>205.206.779.659</u></b>	<b><u>206.062.627.286</u></b>

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Chi tiết khoản phải thu về Hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

VND				
<i>Đối tác</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Phần chia lợi nhuận</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA (Thuyết minh số 33)	Phát triển dự án Khu dân cư Phú Mỹ	80%	84.318.359.768	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Phát triển Khu Công nghiệp Xuân Thới Thượng	40%	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Thanh Bình	Phát triển dự án Khu dân cư Hiệp Phước – Nhơn Trạch	-	-	10.384.087.514
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>87.318.359.768</u></b>	<b><u>93.384.087.514</u></b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.366.433.402.748	1.945.284.925.341
Hàng hóa bất động sản	25.733.936.735	5.271.214.553
Thành phẩm	18.628.102.240	15.627.441.907
Nguyên liệu, vật liệu	12.174.349.505	10.088.942.999
Hàng hóa	11.611.691.272	9.679.047.144
Công cụ dụng cụ	1.578.011.587	801.725.044
Hàng đang chuyển	676.283.520	-
Hàng gửi đi bán	308.044.905	752.050.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.437.143.822.512</u></b>	<b><u>1.987.505.347.987</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(450.246.130)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.436.693.576.382</u></b>	<b><u>1.987.505.347.987</u></b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các dự án:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (i)	756.436.440.270	666.283.704.384
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	669.240.593.955	528.637.017.452
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (Giai đoạn 2)	247.515.359.949	58.982.411.634
Dự án tổ hợp Khách sạn, văn phòng - Phoenix (Giai đoạn 1)	158.820.590.358	124.056.567.060
Dự án tại đồi An Sơn, Thành phố Đà Lạt	112.148.473.799	123.309.217.073
Dự án khu dân cư phường 4 Hậu Giang	103.471.929.737	102.416.639.777
Dự án cơ sở hạ tầng Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu	98.157.540.046	93.349.455.883
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai (i)	62.474.437.985	30.492.256.442
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	59.969.039.164	128.432.921.939
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	18.893.719.567	18.321.432.187
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	11.486.082.313	3.065.544.677
Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa	8.705.807.921	2.192.903.084
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	5.417.610.738	5.285.895.738
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	1.092.869.873	-
Khác	52.602.907.073	60.458.958.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.366.433.402.748</u></b>	<b><u>1.945.284.925.341</u></b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất của một số dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 24).

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	197.627.627.260	112.274.363.972	31.528.444.165	8.800.360.259	12.062.728.309	362.293.523.965
Mua trong năm	11.598.753.056	4.394.040.403	8.991.936.908	429.874.576	130.000.000	25.544.604.943
Tặng khác	23.636.975.375	17.946.789.776	-	-	-	41.583.765.151
Thanh lý	(869.122.103)	(5.167.128.630)	(779.324.096)	(55.575.000)	-	(6.871.149.829)
Số cuối năm	<u>231.994.233.588</u>	<u>129.448.065.521</u>	<u>39.741.056.977</u>	<u>9.174.659.835</u>	<u>12.192.728.309</u>	<u>422.550.744.230</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	422.984.819	34.080.000	3.456.041.143	1.314.750.088	271.318.182	5.499.174.232
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(55.014.413.270)	(74.766.349.706)	(21.408.419.554)	(7.694.856.137)	(4.146.090.991)	(163.030.129.658)
Khấu hao trong năm	(10.270.871.282)	(8.436.589.433)	(2.464.773.194)	(325.518.602)	(461.108.402)	(21.958.860.913)
Tặng khác	(2.658.206.117)	(5.271.023.886)	-	-	-	(7.929.230.003)
Thanh lý	399.478.201	4.045.216.114	779.324.096	55.575.000	-	5.279.593.411
Số cuối năm	<u>(67.544.012.468)</u>	<u>(84.428.746.911)</u>	<u>(23.093.868.652)</u>	<u>(7.964.799.739)</u>	<u>(4.607.199.393)</u>	<u>(187.638.627.163)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<u>142.613.213.990</u>	<u>37.508.014.266</u>	<u>10.120.024.611</u>	<u>1.105.504.122</u>	<u>7.916.637.318</u>	<u>199.263.394.307</u>
Số cuối năm	<u>164.450.221.120</u>	<u>45.019.318.610</u>	<u>16.647.188.325</u>	<u>1.209.860.096</u>	<u>7.585.528.916</u>	<u>234.912.117.067</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24.1, 24.2)</i>	40.659.294.738	45.785.675.000	-	-	-	86.444.969.738

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	9.789.329.500	141.321.000	231.730.816	10.162.381.316
Mua trong năm	1.245.029.999	-	-	1.245.029.999
Số cuối năm	<u>11.034.359.499</u>	<u>141.321.000</u>	<u>231.730.816</u>	<u>11.407.411.315</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(479.312.594)	(141.321.000)	(67.588.155)	(688.221.749)
Hao mòn trong năm	(44.560.964)	-	(11.586.540)	(56.147.504)
Số cuối năm	<u>(523.873.558)</u>	<u>(141.321.000)</u>	<u>(79.174.495)</u>	<u>(744.369.253)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	9.310.016.906	-	164.142.661	9.474.159.567
Số cuối năm	<u>10.510.485.941</u>	<u>-</u>	<u>152.556.121</u>	<u>10.663.042.062</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>144.455.832.878</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(17.575.459.657)
Hao mòn trong năm	(2.889.116.656)
Số cuối năm	<u>(20.464.576.313)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>126.880.373.221</u>
Số cuối năm	<u>123.991.256.565</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 bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 150.193.280.503 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, là các dự án bất động sản của Tập đoàn như được trình bày ở thuyết minh số 10 (năm 2014: 151.130.921.391 VND).

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cảng thông quan nội địa	29.404.936.995	29.404.936.995
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	21.503.954.387	21.500.029.087
Sửa chữa khách sạn Capsaimt jacques	9.337.844.407	-
Chi phí xây dựng dở dang khác	17.729.222.252	19.379.180.783
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.975.958.041</u></b>	<b><u>70.284.146.865</u></b>

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 16.1)	809.073.011.517	834.331.406.953
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	222.348.688.973	182.731.343.419
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.3)	42.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.073.421.700.490</u></b>	<b><u>1.019.062.750.372</u></b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(7.852.389.084)	(7.752.685.901)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.065.569.311.406</u></b>	<b><u>1.011.310.064.471</u></b>

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

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

#### 16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
			%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước (i)	Bất động sản	Đang hoạt động	28,00	444.426.358.257	28,00	449.530.471.841
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Khách sạn, du lịch	Đang hoạt động	43,00	189.750.537.261	41,00	189.589.576.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm (i)	Bất động sản	Đang hoạt động	22,00	83.647.541.017	22,00	83.647.541.017
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Sản xuất	Đang hoạt động	40,83	14.951.982.461	40,83	15.896.964.267
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	36,00	26.623.959.163	36,00	26.277.787.824
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Dịch vụ	Đang hoạt động	23,92	16.187.356.846	32,00	21.887.453.797
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Xây lắp	Đang hoạt động	41,67	11.527.263.446	41,67	13.228.387.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Xây lắp	Đang hoạt động	29,97	15.900.988.370	29,97	15.905.861.945
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Bất động sản	Đang hoạt động	42,67	6.057.024.696	42,67	5.963.396.130
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xi măng Fico Bình Dương	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	28,00	7.778.491.219
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	33,57	4.625.474.689
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>809.073.011.517</b>		<b>834.331.406.953</b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng giá trị phần vốn góp tại một số công ty liên kết này làm tài sản thế chấp cho khoản vay trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 24).

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

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

#### 16.2 Đầu tư dài hạn khác

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần DIC số 4	Xây lắp	Đang hoạt động	14,5	7.369.504.500	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Thương mại	Đang hoạt động	10,09	33.062.084.473	(899.960.377)	-	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Sản xuất	Đang hoạt động	10,00	68.000.000.000	-	10,00	68.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tài chính Sông Đà	Tài chính	Đang hoạt động	4,80	24.000.000.000	-	3,50	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Xây lắp	Đang hoạt động	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02	1.240.000.000	-
Công ty Cổ phần Bọc ống dầu khí Việt Nam	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	-	0,23	459.780.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Xây lắp	Đang hoạt động	15,00	6.000.000.000	-	15,00	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riêng Kratie	Sản xuất	Đang hoạt động	5,00	20.000.000.000	-	5,00	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 25	Xây lắp	Đang hoạt động	-	-	-	8,70	4.038.063.419	(3.695.423.420)
Công ty Trách nhiệm hữu hạn J&D Đại An (i)	Bất động sản	Đang hoạt động	5,00	8.469.000.000	(6.124.754)	5,00	8.469.000.000	(4.382.481)
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Taekwang – DIC (i)	Bất động sản	Đang hoạt động	10,00	38.025.000.000	-	10,00	38.025.000.000	-
Ủy thác đầu tư - Mã DC2	Xây lắp	Đang hoạt động	8,40	3.706.500.000	(2.732.220.000)	8,40	3.706.500.000	(3.049.920.000)
Ủy thác đầu tư - Mã DIC	Thương mại	Đang hoạt động	6,44	11.733.600.000	(3.430.169.400)	4,87	8.050.000.000	(1.002.960.000)
Tổng công ty Bia - Rượu - Nước giải khát Sài Gòn	Thương mại	Đang hoạt động	0,01	700.000.000	-	0,01	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại SABECO trung tâm	Thương mại	Đang hoạt động	0,01	43.000.000	-	0,01	43.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>222.348.688.973</b>	<b>(7.852.389.084)</b>		<b>182.731.343.419</b>	<b>(7.752.685.901)</b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng giá trị phần vốn góp tại các công ty này làm tài sản thế chấp cho khoản vay trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 24).

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

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

**16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	40.000.000.000	-
Trái phiếu Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn (ii)	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

- (i) Khoản tiền gửi này được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam với kỳ hạn gốc 18 tháng, hưởng lãi suất 7,2%/năm.
- (ii) Trái phiếu này có kỳ hạn 10 năm kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2006, hưởng lãi suất 5 năm đầu tiên là 9,8%/năm và 5 năm cuối cùng là 10,4%/năm.

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	5.705.903.266	8.847.640.438
Công cụ, dụng cụ	1.935.456.508	1.035.468.158
Chi phí thuê văn phòng	204.587.628	159.755.760
Khác	900.377.732	-
	<u>8.746.325.134</u>	<u>10.042.864.356</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	6.523.516.072	9.768.794.348
Chi phí thuê văn phòng	5.120.890.351	5.325.477.979
Khác	13.798.986.170	7.844.369.645
	<u>25.443.392.593</u>	<u>22.938.641.972</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.189.717.727</b>	<b>32.981.506.328</b>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.705.646.199	8.949.763.576
Các bên khác		
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kỹ nghệ Toàn Tâm (TTE.Co)	8.814.375.000	28.154.200.000
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xuân Vy	7.598.356.771	-
- Khác	91.849.690.662	82.577.557.364
	<u>113.968.068.632</u>	<u>119.681.520.940</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.968.068.632</b>	<b>119.681.520.940</b>

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

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua căn hộ, đất và biệt thự	269.245.860.506	224.195.715.671
Tạm ứng từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	11.825.580.000	-
Tạm ứng từ các đối tượng khác	4.597.883.778	5.675.184.802
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>285.669.324.284</u></b>	<b><u>229.870.900.473</u></b>

**20. 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 GTGT	2.906.767.490	-	599.811.672	2.306.955.818
Thuế tiêu thụ đặc biệt	28.655.514	-	3.147.100	25.508.414
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 32.2</i> )	4.560.779.711	10.382.318.919	11.839.863.156	3.103.235.474
Thuế thu nhập cá nhân	116.323.453	1.535.044.380	1.380.387.029	270.980.804
Thuế tài nguyên	1.101.360.063	401.779.979	91.980.000	1.411.160.042
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	902.339.400		82.538.900	819.800.500
Các loại thuế khác	1.545.663.915	135.065.366	-	1.680.729.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.161.889.546</u></b>	<b><u>12.454.208.644</u></b>	<b><u>13.997.727.857</u></b>	<b><u>9.618.370.333</u></b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu phải trả	53.294.520.548	76.250.000.000
Lãi vay phải trả	10.649.493.831	18.284.970.518
Khác	14.193.154.872	3.904.105.596
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>78.137.169.251</u></b>	<b><u>98.439.076.114</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	3.487.872.356	3.374.235.992
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	312.988.984.851	316.363.220.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>316.476.857.207</u></b>	<b><u>319.737.456.836</u></b>

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

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	68.503.861.216	119.070.189.201
Phải trả về cổ phần hóa	34.322.722.979	34.322.722.979
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư	25.880.017.386	25.709.262.748
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	22.397.984.922	2.754.990.488
Cổ tức phải trả	1.024.853.485	75.305.408.645
Khác	23.315.882.352	25.872.809.976
	<u>175.445.322.340</u>	<u>283.035.384.037</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.157.848.801	2.850.297.076
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>177.603.171.141</u></b>	<b><u>285.885.681.113</u></b>
Trong đó		
Các bên khác	161.724.480.968	208.976.458.052
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.878.690.173	76.909.223.061

**24. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	72.726.559.836	61.159.857.942
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	233.561.731.281	243.379.643.530
Vay các đối tượng khác	4.013.123.194	1.779.200.000
	<u>310.301.414.311</u>	<u>306.318.701.472</u>
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	88.824.084.584	174.961.594.043
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.3)	989.167.138.546	985.957.401.818
Vay các đối tượng khác	1.336.000.000	2.324.000.000
	<u>1.079.327.223.130</u>	<u>1.163.242.995.861</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.389.628.637.441</u></b>	<b><u>1.469.561.697.333</u></b>

## Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	53.865.937.422	Thời hạn trả gốc là ngày 20 tháng 2 đến 17 tháng 8 năm 2016	7 - 10	Quyền sử dụng đất tọa lạc của dự án Đại Phước Quyền sử dụng đất số BX920904 tại khu Trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 17-HĐ-DIC Corp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	6.549.573.094	Trả gốc không quá 8 tháng theo từng lần nhận nợ	10	Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số AN849937 và số AN849939 do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 19 tháng 12 năm 2008
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Vũng Tàu	9.951.539.531	Trả gốc không quá 6 tháng theo từng lần nhận nợ	7	Toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị của nhà máy Gạch men Tuynen Long Hương và quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân. Tổng giá trị tài sản thế chấp: 69.407.838.738 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	2.359.509.789	Thời hạn trả gốc không quá ngày 31 tháng 12 năm 2016	10	Máy móc thiết bị
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.726.559.836</b>			

## Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	21.613.658.257	Nợ gốc được trả từ ngày 3 tháng 4 năm 2016 đến ngày 17 tháng 11 năm 2016 Lãi vay được trả vào ngày 23 hàng tháng	9 - 11	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD079614, và tài sản trên đất tại phường 5, Thành phố Vũng Tàu Văn phòng làm việc Công ty tại 265 Lê Hồng Phong Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi nhánh Đồng Nai	192.586.092.340	Nợ gốc được trả từ ngày 31 tháng 3 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016. Lãi vay được trả vào ngày cuối mỗi quý	10	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại khu du lịch sinh thái Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Vũng Tàu	104.539.883.450	Thời gian ân hạn gốc: 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu tiên, tức ngày 21 tháng 6 năm 2013 Nợ gốc được trả từ ngày 21 tháng 3 năm 2016 đến ngày 21 tháng 6 năm 2016 Lãi vay được trả hàng quý, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu	10,6	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD079616, Phường 5, Thành phố Vũng Tàu.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương, Chi nhánh Quảng Nam	3.340.000.000	Thời gian trả gốc: 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên tức là ngày 15 tháng 8 năm 2019	10,6	Máy móc thiết bị trị giá 6.785.675.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín	306.181.818	Thời gian trả gốc: 24 tháng kể từ ngày 16 tháng 12 năm 2015 tức là ngày 16 tháng 12 năm 2017	10	Giá trị tài sản đảm bảo 306.181.818 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>322.385.815.865</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	233.561.731.281			
<i>Vay dài hạn</i>	88.824.084.584			

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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu phát hành**

Vào ngày 16 tháng 5 năm 2014, Tổng Công ty đã phát hành 1.000 trái phiếu thường với mã số DIC.BOND.2014.1000, mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu được hoàn trả vào ngày 16 tháng 5 năm 2019. Lãi suất trái phiếu cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 12,2%/năm. Từ kỳ tính lãi thứ 2, lãi suất trái phiếu được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng trung bình cộng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND niêm yết công khai, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Sở giao dịch/Chi nhánh của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội gồm: (i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I; (ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Sở giao dịch; (iii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội; (iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Sở giao dịch tại ngày xác định lãi suất.

Mục đích phát hành: (i) Tái cơ cấu nguồn vốn Tổng Công ty cho dự án Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động và Đầu tư vào dự án căn hộ cao cấp DIC – Phoenix và dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên. Trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất của các dự án: Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, dự án Khu dân cư phường 4 Hậu Giang, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Dự án tổ hợp Khách sạn, văn phòng - Phoenix (GĐ 1); Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ2), Dự án Gateway thuộc cơ sở hạ tầng Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.
- Phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang – DIC, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm (Đã trình bày trước đây)	1.429.955.870.000	744.048.581.707	77.046.740.024	75.995.687.280	46.643.025.035	2.373.689.904.046
Ảnh hưởng của việc trình bày lại (Thuyết minh số 36)	-	-	-	-	(22.738.621.299)	(22.738.621.299)
Số đầu năm (đã điều chỉnh lại)	1.429.955.870.000	744.048.581.707	77.046.740.024	75.995.687.280	23.904.403.736	2.350.951.282.747
Thưởng cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	357.480.330.000	(357.480.330.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	48.991.380.626	48.991.380.626
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.073.488.153	2.085.730.547	(10.911.251.514)	(6.752.032.814)
Số cuối năm	1.787.436.200.000	386.568.251.707	79.120.228.177	78.081.417.827	61.984.532.848	2.393.190.630.559
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm Đã trình bày trước đây	1.787.436.200.000	386.568.251.707	79.120.228.177	78.081.417.827	79.651.837.033	2.410.857.934.744
Ảnh hưởng của việc trình bày lại (Thuyết minh số 36)	-	-	78.081.417.827	(78.081.417.827)	(17.667.304.185)	(17.667.304.185)
Số đầu năm (đã điều chỉnh lại)	1.787.436.200.000	386.568.251.707	157.201.646.004	-	61.984.532.848	2.393.190.630.559
Phát hành cổ phiếu thưởng	158.901.730.000	(158.901.730.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	199.000.000.000	10.070.000.000	-	-	-	209.070.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	10.460.820.959	10.460.820.959
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong Công ty con	-	-	-	-	5.390.646.148	5.390.646.148
Trích quỹ đầu tư phát triển trong năm	-	-	4.759.856.409	-	(4.759.856.409)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-	-	-	(7.002.523.774)	(7.002.523.774)
Số cuối năm	2.145.337.930.000	237.736.521.707	161.961.502.413	-	66.147.038.392	2.611.109.573.892

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị vốn góp
	VND		VND	
Vốn đầu tư của Nhà nước	1.095.002.420.000	109.500.242	1.013.891.130.000	101.389.113
Vốn góp của các cổ đông khác	1.050.335.510.000	105.033.551	773.545.070.000	77.354.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.145.337.930.000</b>	<b>214.533.793</b>	<b>1.787.436.200.000</b>	<b>178.743.620</b>

**25.3 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Vốn đầu năm	1.787.436.200.000	1.429.955.870.000
Tăng trong năm	357.901.730.000	357.480.330.000
Vốn cuối năm	2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
<b>Cổ tức đã trả</b>		
Cổ tức đã trả trong năm	75.345.242.360	2.498.154.793

Vào ngày 14 tháng 8 năm 2015, Tổng Công ty đã phát hành riêng lẻ cho Công ty Vietnam Enterprise Investments Limited và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân với số lượng cổ phiếu lần lượt là 15.000.000 cổ phần và 4.900.000 cổ phần, với giá bán mỗi cổ phần là 10.600 VND. Việc phát hành riêng lẻ này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 42/DIC-CORP – HĐQT và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 4984/UBCK-QLPH ngày 11 tháng 8 năm 2015.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 46/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 23 tháng 11 năm 2015, Tổng Công ty đã phát hành thêm 15.890.173 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua sử dụng thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Tổng Công ty tăng từ 1.986.436.200.000 VND lên 2.145.337.930.000 VND. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

**25.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>214.533.793</b>	<b>2.145.337.930.000</b>	<b>178.743.620</b>	<b>1.787.436.200.000</b>
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	214.533.793	2.145.337.930.000	178.743.620	1.787.436.200.000
Cổ phiếu phổ thông	214.533.793	2.145.337.930.000	178.743.620	1.787.436.200.000
Cổ phiếu đang lưu hành	214.533.793	2.145.337.930.000	178.743.620	1.787.436.200.000
Cổ phiếu phổ thông	214.533.793	2.145.337.930.000	178.743.620	1.787.436.200.000

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

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>692.022.624.428</b>	<b>699.506.554.879</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	352.624.717.809	295.708.101.781
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	182.425.765.204	138.449.902.669
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	94.423.745.486	68.021.016.491
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	56.232.671.679	197.327.533.938
<i>Doanh thu khác</i>	6.315.724.250	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(36.797.377.674)</b>	<b>(8.476.033.717)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng bán trả lại</i>	(36.792.675.729)	(8.143.234.922)
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	-	(332.798.795)
<i>Chiết khấu thương mại</i>	(4.701.945)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>655.225.246.754</b>	<b>691.030.521.162</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	352.624.717.809	295.375.302.986
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	145.633.089.475	130.306.667.747
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	94.419.043.541	68.021.016.491
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	56.232.671.679	197.327.533.938
<i>Doanh thu khác</i>	6.315.724.250	-

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.398.124.271	14.658.179.495
Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái	21.288.600.220	5.875.482.038
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.007.102.000	1.825.875.286
Lãi từ các khoản đầu tư	7.077.374.430	217.575.000
Khác	909.470.245	2.973.029.170
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.680.671.166</b>	<b>25.550.140.989</b>

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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	322.275.061.947	268.407.756.731
Giá vốn hàng hóa bất động sản đã bán	98.303.765.718	75.862.091.345
Giá vốn kinh doanh hợp đồng xây dựng	42.808.251.236	175.745.319.452
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	27.860.645.735	20.779.401.789
Giá vốn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>491.247.724.636</u></b>	<b><u>540.794.569.317</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	7.713.389.459	10.108.031.087
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(11.023.153.443)	(4.844.994.400)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	8.795.941.186	-
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	175.220.326	53.229.991
Khác	493.051.463	2.395.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.154.448.991</u></b>	<b><u>5.318.662.596</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí lương	35.543.340.160	25.659.433.266
Chi phí môi giới	3.128.265.989	89.527.273
Trích bảo hành công trình	-	200.000.000
Khác	43.885.033.455	34.213.051.268
	<u>82.556.639.604</u>	<u>60.162.011.807</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	32.597.813.484	30.709.060.050
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	19.040.501.543	1.086.082.163
Khác	34.713.438.676	21.559.168.542
	<u>86.351.753.703</u>	<u>53.354.310.755</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>168.908.393.303</u></b>	<b><u>113.516.322.562</u></b>

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

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>12.111.842.205</b>	<b>25.532.265.036</b>
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	4.340.718.349	2.244.595.821
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	2.038.762.645	11.623.118.323
Xử lý công nợ không có khả năng thu hồi	161.981.351	423.907.580
Khác	5.570.379.860	11.240.643.312
<b>Chi phí khác</b>	<b>24.779.753.174</b>	<b>7.638.842.374</b>
Phạt chậm nộp thuế	15.346.926.596	79.076.496
Thanh lý hợp đồng liên doanh	2.002.462.692	-
Phạt do chậm thanh toán	1.249.564.572	185.920.438
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	277.832.170	1.797.984.594
Khác	5.902.967.144	5.575.860.846
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(12.667.910.969)</b>	<b>17.893.422.662</b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	371.851.992.117	388.531.009.989
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	144.181.463.017	81.435.572.532
Chi phí nhân công	113.586.528.419	74.866.421.724
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 11, 12, 13)	24.904.125.073	16.332.479.375
Chi phí khác	72.204.650.327	71.056.217.020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>726.728.758.953</b>	<b>632.221.700.640</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 22% lợi nhuận thu được.

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

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	(10.382.318.919)	(13.233.052.369)
Thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.941.252.168)</u>	<u>4.419.987.054</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(18.323.571.087)</u></b>	<b><u>(8.813.065.315)</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>32.133.590.489</b>	<b>70.329.880.883</b>
Các điều chỉnh		
Lỗ từ công ty con	5.973.776.277	5.278.790.194
Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con và công ty liên kết	(6.685.593.177)	2.220.186.928
Lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	6.793.849.528	4.514.649.455
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(292.462.318)	-
Phân bổ doanh thu chưa thực hiện ở góc độ hợp nhất	-	(11.623.118.323)
Lãi chưa thực hiện từ việc bán tài sản	(458.259.342)	(458.259.342)
Chênh lệch tỷ giá	(21.282.824.247)	(5.875.482.038)
Chi phí không được trừ	38.427.720.962	1.468.898.250
Cổ tức	<u>(4.185.104.356)</u>	<u>(2.038.322.400)</u>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>50.424.693.816</b>	<b>63.817.223.607</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	<u>(1.792.202.365)</u>	<u>-</u>
<b>Lợi nhuận chịu thuế điều chỉnh</b>	<b><u>48.632.491.451</u></b>	<b><u>63.817.223.607</u></b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>10.382.318.919</b>	<b>13.233.052.369</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.560.779.711	88.949.826.801
Thuế TNDN đã trả trong năm	(11.839.863.156)	(12.412.197.265)
Thuế TNDN cần trừ trong năm	<u>-</u>	<u>(85.209.902.194)</u>
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b> (Thuyết minh số 20)	<b><u>3.103.235.474</u></b>	<b><u>4.560.779.711</u></b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay 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>
		<i>(Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)</i>		<i>(Đã trình bày lại - Thuyết minh số 36)</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện từ mua bán hàng tồn kho	-	111.379.377	(111.379.377)	(595.477.713)
Lợi nhuận chưa thực hiện từ mua bán tài sản nội bộ	733.214.947	1.031.083.520	(297.868.573)	(114.564.836)
Lợi nhuận chưa thực hiện khi góp vốn vào công ty liên kết	20.863.152.914	26.078.941.142	(5.215.788.228)	(2.905.779.581)
	<b>21.596.367.861</b>	<b>27.221.404.039</b>	<b>(5.625.036.178)</b>	<b>(3.615.822.130)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Hoàn nhập dự phòng công ty con và công ty liên kết	26.276.976.124	27.433.843.238	1.156.867.114	488.441.124
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	15.870.325.215	12.397.242.111	(3.473.083.104)	(1.292.606.048)
	<b>42.147.301.339</b>	<b>39.831.085.349</b>	<b>(2.316.215.990)</b>	<b>(804.164.924)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(7.941.252.168)</b>	<b>(4.419.987.054)</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

### 33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Hoa hồng bán hàng	6.996.897.059	-
		Góp vốn	5.757.314.498	-
		Chi phí xây dựng	2.955.685.578	2.074.770.272
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	44.308.930.013	26.409.242.665
		Vay	-	4.436.447.000
		Lãi vay	362.355.213	13.256.944
		Cung cấp dịch vụ	123.029.865	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cổ tức	1.889.991.000	1.889.991.000
		Bán hàng hóa, dịch vụ	784.663.505	-
		Cung cấp dịch vụ	13.837.800	750.635.602
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Vay	29.000.000.000	3.000.000.000
		Trả nợ vay	25.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	5.415.239.937	550.279.112
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	Công ty liên kết	Lãi vay	1.267.361.110	1.368.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Lãi vay	8.189.444.154	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức	899.100.000	-
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xi măng FICO Bình Dương	Công ty liên kết	Cổ tức	579.683.680	-
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa	1.665.942.021	-

## Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Phải thu (Phải trả) Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	11.326.239.988	543.905.701
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.044.695.188	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	181.352.524	46.019.672
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	93.082.175	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.000.480	15.221.580
Công ty Cổ phần Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	14.025.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.675.640	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.994.288	2.502.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	6.125.160	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	2.607.565.448	-
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	239.756.372.673	261.213.682.445
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	78.799.961.130	74.982.389.743
			<u>334.850.089.694</u>	<u>336.803.721.641</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	118.199.941.694	112.473.584.614
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chuyển nhượng dự án	-	31.350.000.000
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	8.318.000.000	8.318.000.000
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	20.369.016.499	20.369.016.499
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	20.369.021.195	20.369.021.195
			<u>167.255.979.388</u>	<u>192.879.622.308</u>
			<b><u>502.106.069.082</u></b>	<b><u>529.683.343.949</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Trả trước	1.280.121.672	546.111.000
Công ty CP DIC Số 4	Công ty liên kết	Trả trước	162.959.415	-
			<u>1.443.081.087</u>	<u>546.111.000</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

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

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Phải thu (Phải trả)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	4.000.000.000	1.793.293.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cho vay	-	500.000.000
			<u>4.000.000.000</u>	<u>2.293.293.000</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Cho vay	48.698.803.794	48.698.803.794
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cho vay	3.042.447.000	3.936.447.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Cho vay	399.494.988	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC – Miền Đông	Công ty liên kết	Cho vay	-	131.014.760
			<u>62.140.745.782</u>	<u>62.766.265.554</u>
			<b><u>66.140.745.782</u></b>	<b><u>65.059.558.554</u></b>
<b>Phải thu khác</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Chi hộ	289.962.972	289.962.972
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Bên liên quan	Thu khác	616.445.386	16.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Chi hộ	68.131.750	13.256.944
		Lãi vay	375.612.157	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay	122.435.398	101.671.509
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	Lãi vay	5.563.706.114	4.296.345.004
Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Lãi vay	28.785.962.513	20.596.518.359
Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Lãi vay	53.241.972	61.269.775
			<u>35.875.498.262</u>	<u>25.375.524.563</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	84.318.359.768	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	10.384.087.514
			<u>87.318.359.768</u>	<u>93.384.087.514</u>
			<b><u>123.193.858.030</u></b>	<b><u>118.759.612.077</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN/HN

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	(2.942.446.161)	(3.474.837.237)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	(471.672.613)	(5.254.926.339)
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Hoa hồng bán hàng	(2.291.527.425)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng				
Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	-	(220.000.000)
			<b>(5.705.646.199)</b>	<b>(8.949.763.576)</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	(11.825.580.000)	-
<b><i>Phải trả khác</i></b>				
<b><i>Ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Góp vốn	(7.111.697.483)	(1.354.382.985)
Công ty Cổ phần Vina Đại phước	Công ty liên kết	Chi hộ	(99.761.450)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Thanh Bình	Công ty liên kết	Góp vốn	(8.197.837.439)	-
Bộ Xây Dựng	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	-	(73.737.538.000)
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Bên liên quan	Góp vốn	-	(1.000.000.000)
			<b>(15.409.296.372)</b>	<b>(76.091.920.985)</b>
<b><i>Dài hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Ký quỹ	(469.393.801)	(817.302.076)
			<b>(15.878.690.173)</b>	<b>(76.909.223.061)</b>

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>3.465.731.894</u>	<u>4.378.561.760</u>

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.460.820.959	48.991.380.626
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>1.552.958.574</u>	<u>7.002.523.774</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (VND)	8.907.862.385	41.988.856.852
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	201.885.026	194.633.793
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	44	216
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	44	216

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến của năm nay được trích lập với tỷ lệ 15% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHCĐ của Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 24 tháng 4 năm 2015.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 15.890.173 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua phương án sử dụng thặng dư vốn cổ phần.

**35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng làm việc theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	331.695.000	376.110.000
Từ 1 đến 5 năm	793.800.000	927.045.000
Trên 5 năm	<u>7.656.862.500</u>	<u>7.871.850.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.782.357.500</u></b>	<b><u>9.175.005.000</u></b>

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

**36. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC**

Các số liệu tương ứng đã được trình bày lại nhằm phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính của Tập đoàn mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn phát hiện trong năm như sau:

*Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính:*

Trong năm, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do chưa ghi nhận phù hợp trong các năm trước.

Trong năm, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện phát sinh từ công nợ phải thu có gốc ngoại tệ từ Công ty Cổ phần Vina Đại Phước và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (CMKTVN) số 10 – Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái do ghi nhận chưa phù hợp trong các năm trước.

Theo đó, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của các công nợ phải thu có gốc ngoại tệ nêu trên theo CMKTVN số 17 – Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tóm tắt khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế chưa phân phối như sau:

VND

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo năm trước	46.643.025.035
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính	(27.922.284.362)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá	291.137.052
Điều chỉnh doanh thu tài chính phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá	<u>4.892.526.011</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sau điều chỉnh</b>	<b><u>23.904.403.736</u></b>

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo năm trước	79.651.837.033
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính năm 2013	(27.922.284.362)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá năm 2013	291.137.052
Điều chỉnh doanh thu tài chính phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá năm 2013	4.892.526.011
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính	(1.292.606.048)
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá	488.441.124
Điều chỉnh doanh thu tài chính phát sinh từ việc ghi nhận lãi chênh lệch tỷ giá	<u>5.875.482.038</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 sau điều chỉnh</b>	<b><u>61.984.532.848</u></b>

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

**36. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC (tiếp theo)**

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố này phát sinh từ những vấn đề đã đề cập được tóm tắt như sau:

	<i>Số liệu được trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố</i>	<i>VND</i>	<i>Số liệu sau điều chỉnh</i>
--	---	--	------------	-------------------------------

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	11.395.773.115	28.435.312.234		39.831.085.349
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	79.651.837.033	(17.667.304.185)		61.984.532.848
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	735.838.790.946	8.191.456.064		744.030.247.010
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	2.576.551.985		2.576.551.985

	<i>Số liệu được trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố</i>	<i>VND</i>	<i>Số liệu sau điều chỉnh</i>
--	---	--	------------	-------------------------------

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.615.822.130	804.164.924		4.419.987.054
Doanh thu tài chính	19.674.658.951	5.875.482.038		25.550.140.989

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

**37. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm này do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	VND		
	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của trình bày lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Chứng khoán kinh doanh	-	30.757.601.827	30.757.601.827
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	221.158.774.337	(38.427.430.918)	182.731.343.419
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(11.122.856.627)	(11.122.856.627)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(18.875.542.528)	11.122.856.627	(7.752.685.901)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	744.030.247.010	(190.303.070.323)	553.727.176.687
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	192.879.622.308	192.879.622.308
Phải thu ngắn hạn khác	171.146.410.283	(59.389.729.463)	111.756.680.820
Phải thu về cho vay dài hạn	-	62.766.265.554	62.766.265.554
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.293.293.000	2.293.293.000
Hàng tồn kho	2.114.385.721.208	(126.880.373.221)	1.987.505.347.987
Nguyên giá bất động sản đầu tư	-	144.455.832.878	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	-	(17.575.459.657)	(17.575.459.657)
Chi phí trả trước ngắn hạn	13.252.601.084	(3.209.736.728)	10.042.864.356
Chi phí trả trước dài hạn	33.771.503.426	(10.832.861.454)	22.938.641.972
Vay dài hạn	1.177.285.594.043	(14.042.598.182)	1.163.242.995.861
Phải thu dài hạn khác	-	94.305.946.466	94.305.946.466
Tài sản dài hạn khác	921.858.952	(921.858.952)	-
Quỹ đầu tư phát triển	79.120.228.177	78.081.417.827	157.201.646.004
Quỹ dự phòng tài chính	78.081.417.827	(78.081.417.827)	-

**38. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý - VND	981.372.571	981.372.571
Ngoại tệ - USD	985,93	988,61

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

**39. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

**40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

  
Người lập  
Lê Thành Hưng

  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Quang Tín

  
Tổng Giám đốc  
Trần Minh Phú



Ngày 30 tháng 3 năm 2016